



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

# ¿Cómo le fue a la economía bogotana y al sector de la construcción en 2016?



**Secretaría Distrital del Hábitat**  
Subsecretaría de Planeación y Política  
Subdirección de Información Sectorial

## ¿Cómo le fue a la economía bogotana y al sector de la construcción en 2016?

---

Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Planeación y Política  
Subdirección de Información Sectorial

Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C.  
Bogotá D.C , 2 de junio de 2017

CONTENIDO

Introducción

1. Balance macroeconómico de Bogotá

- 1.1 Balance de la economía mundial
- 1.2 Resultados de la economía colombiana en el 2016
- 1.3 Resultados de la economía bogotana en el 2016
- 1.4 El PIB de edificaciones
- 1.5 Mercado laboral en Bogotá
- 1.6 Inflación
- 1.7 Índice de costos de la construcción de vivienda
- 1.8 Índice de precios de la vivienda nueva
- 1.9 Tasas de interés
- 1.10 Financiación de vivienda y cartera hipotecaria

2. Mercado de vivienda

- 2.1 Desarrollo de la vivienda en el 2016
  - 2.1.1 Metros cuadrados licenciados. Bogotá (ciclo y nivel)
  - 2.1.2 Unidades licenciadas de vivienda (ciclo y nivel)
  - 2.1.3 Licencias. Participación por segmentos de vivienda
  - 2.1.4 Área iniciada en Bogotá
  - 2.1.5 Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá

- 2.1.6 Producción de concreto premezclado para vivienda y otros destinos
- 2.1.7 Despachos de cemento
- 2.1.8 Viviendas culminadas
- 2.1.9 Viviendas habilitadas
- 2.2 La adquisición de vivienda en el 2016
  - 2.2.1 Ventas de vivienda en Bogotá y municipios aledaños
  - 2.2.2 Lanzamientos en Bogotá y municipios aledaños
  - 2.2.3 Ventas por rango de precios
  - 2.2.4 Ventas por localidad
  - 2.2.5 Rotación de vivienda en Bogotá

3. Perspectivas y retos

- 3.1 Perspectivas generales
- 3.2 Proyecciones para el 2017

4. Bibliografía

**Secretaria Distrital del Hábitat**  
María Carolina Castillo Aguilar

**Subsecretario de Planeación y Política**  
Johann Dilak Julio Estrada

**Subdirectora de Información Sectorial**  
Johanna Gaitán Alvarez

**Elaborado por:**  
Carlos Alberto Barreto Nieto  
Carlos Eduardo Quiñonez Ladino  
Cristian Andrés Torres Casallas  
Jorge Armando Herrera Barrera

**Corrección de estilo**  
Johanna Gaitán Alvarez

**Diagramación**  
Camilo Benavides





## Introducción

Bogotá es el motor y núcleo de la economía colombiana ya que representa la cuarta parte del producto interno bruto (PIB), con una economía bastante diversificada, registra en su conjunto una alta participación en el aporte de las diferentes actividades económicas del país.

En 2016 la economía colombiana tuvo un ajuste más fuerte al previsto, producto de una coyuntura externa desfavorable y de algunos factores locales que afectaron de manera importante la actividad productiva. Este ha sido un año marcado por la desaceleración económica, con resultados mucho más bajos de los esperados y pronosticados: la economía colombiana cerró el año con un crecimiento del 2%; Bogotá en la misma tendencia del país y del mundo, sintió el deterioro de este indicador y finalizó el año con un crecimiento del 3%, el más bajo de los últimos años y muy inferior al promedio de los últimos 15 años, igual al 4,4%.

La economía durante el año 2016, mostró que el sector de la industria junto al comercio, fueron los que frenaron el crecimiento en Bogotá, así como el moderado gasto del gobierno. En cuanto a nivel nacional, a pesar del bajo crecimiento económico del 2%, se destacaron el sector de los servicios financieros, inmobiliarios y empresariales que aumentaron un 5% en el 2016, así como el de la construcción, cuyo aumento fue del 4,1%.

2016 fue un año de muchos retos. El Banco de la República tuvo que incrementar y mantener la tasa de intervención para poder controlar la inflación, función y meta del banco emisor, la cual cerró en el año con el 5,75% por encima del rango meta (entre 2 y 4), que fue afectada por sucesos como el fenómeno del niño, el paro de transportadores y la devaluación. Aunque el banco emisor mantiene su meta entre 2 y 4 por ciento, se espera que no supere el 5% este año, y así mismo se empiecen a reducir las tasas de interés que tanto afectan el consumo de los hogares y por ende el crecimiento económico.

Encuanto al mercado laboral, el comportamiento histórico de la tasa de desempleo de la ciudad evidencia una importante **disminución en los últimos 15 años**; tanto es así que el resultado del **2015 es el más bajo del periodo** con un resultado del **8,7%**, lo cual es un buen reflejo de la dinámica competitiva y el mejoramiento de la capacidad productiva del Distrito.





No obstante, en el 2016, la tasa aumentó algunos puntos porcentuales y cerró el año en el 9,3%, evidenciado la desaceleración económica del país y la capital. Es importante resaltar que Bogotá se mantiene como la ciudad con mayor aporte de empleos a la disminución de la tasa de desempleo a nivel nacional. El sector de la construcción ocupó en el año a 226 mil personas en la ciudad.

Respecto a la política monetaria, en la medida en que el nivel de precios siga cediendo, la autoridad monetaria podrá cambiar su postura a lo largo del presente año y la tasa de interés de intervención retornaría a un 6,5% para cierre de 2017. (Desde agosto hasta diciembre de 2016, la tasa de intervención se ubicó en el 7,75%).

En un contexto más amplio, en el año 2016 ocurrieron varios factores que influyeron en los diferentes indicadores macroeconómicos: la incertidumbre generada por la discusión de la reforma tributaria, el proceso de paz, el fenómeno del niño, el paro de transportadores y las elecciones en Estados Unidos.

Sin embargo, para 2017 se prevé una dinámica mixta en los diferentes sectores que componen la economía bogotana,

lo cual hace pensar que ésta tendrá un crecimiento inferior al de años anteriores, pero superior al que pueda ocurrir con la economía nacional y al año anterior.

Este informe se encuentra dividido en tres partes: la primera de ellas hace referencia al contexto macroeconómico global y al comportamiento económico de Bogotá. La segunda parte se enfoca en el mercado de vivienda, analizando los diferentes indicadores y fenómenos que explican el comportamiento de la construcción de vivienda en Bogotá en 2016. La última, se ocupa de las perspectivas y retos del sector en el 2017.

## 1. Balance macroeconómico de Bogotá

### 1.1 Balance de la economía mundial

El 2016 fue un año de incertidumbre que se tradujo en alta volatilidad de los mercados a nivel mundial. Ese año será recordado por las diversas tensiones políticas y eventos geopolíticos que marcaron el rumbo de la economía a nivel mundial. La determinación del Reino Unido de abandonar la Unión Europea, los anuncios sobre políticas proteccionistas y antiinmigración del electo presidente de Estados Unidos, la profundización de la crisis en Venezuela, los problemas de corrupción en Brasil, los conflictos en el Medio Oriente y ataques terroristas, son algunos de los hechos históricos que marcaron el 2016.

El comportamiento de las economías avanzadas ha sido moderado y se ha caracterizado por un panorama incierto, donde los analistas persistentemente han revisado hacia abajo los pronósticos de crecimiento. Estados Unidos registró un crecimiento más débil de lo previsto y los mercados siguen a la expectativa del rumbo de su política monetaria. Por otro lado,





En América Latina, se observa un desempeño lleno de contrastes y comportamientos heterogéneos. De un lado se ve un comportamiento positivo en los países de la Alianza del Pacífico y en Centroamérica; contrasta con lo anterior las contracciones que persisten en Venezuela, Ecuador, Brasil y Argentina. El fin del ciclo ascendente de los precios de los commodities implicó un panorama desfavorable para las economías emergentes. Particularmente para el caso colombiano, estos choques se tradujeron en un deterioro en el

plano fiscal, monetario y externo en los últimos dos años. En medio de esta coyuntura externa desfavorable, la economía colombiana ha experimentado un proceso de desaceleración desde finales del año anterior.

Durante 2016 la economía mundial mantuvo la tendencia de bajo crecimiento que ha venido mostrando en los últimos ocho años y alcanzó una tasa de expansión del 2,2%, la más baja desde la crisis financiera internacional del período 2008-2009.

Al igual que en años anteriores, la dinámica del crecimiento fue impulsada por las economías en desarrollo, cuya expansión fue del 3,6% en el 2016, mientras que las economías desarrolladas crecieron en un 1,5%. El volumen del comercio mundial muestra tasas de crecimiento aun menores que las de la economía mundial, ya que en el 2016 alcanzaría una expansión del 1,7%, inferior al 2,3% registrado en 2015. Como resultado de este débil desempeño, en el 2015-2016 el crecimiento del comercio mundial fue inferior al crecimiento del PIB mundial por primera vez en 15 años, con la excepción del 2009, período de plena crisis económica y financiera.

En el 2016, el producto interno bruto (PIB) de América Latina disminuyó en un 1,1%, lo que se tradujo en una reducción del 2,2% del PIB por habitante de la región. Esta tasa negativa de crecimiento del PIB representa la continuación del proceso de desaceleración y contracción de la actividad económica en que ha estado inmersa la región desde el 2011. **La disminución del dinamismo de la actividad económica regional en el 2016 obedeció fundamentalmente a la reducción del crecimiento que presentaron la mayoría de las economías de América del Sur y la contracción de algunas de ellas, como las de Argentina, Brasil, Ecuador y Venezuela.**

La actividad económica de América del Sur como subregión, pasó de una contracción del 1,7% en el 2015 a una del 2,4% en el 2016.

La economía de Bogotá sale bastante fortalecida dentro del contexto y panorama internacional en el 2016, superando notablemente el promedio de las economías del continente y otras economías mundiales. Estados Unidos creció el 1,6%, China el 6,7% confirmando la ralentización de su economía; Japón con un crecimiento de tan solo el 1% se replegó ante la leve recuperación de los años anteriores, cuando se presentaron las catástrofes del tsunami y terremoto. La zona euro siguió estancada con un moderado crecimiento del 1,7%. La economía latinoamericana en el 2016 se vio afectada por la desaceleración de la demanda externa y baja en los precios de las materias primas con un bajo crecimiento del -1,1%; países como Venezuela (-18%), Argentina (-2,3%) y Brasil (-3,6%), registraron malos resultados, mientras que Chile (1,6%) presentó un crecimiento discreto. Perú sobresale en la región con un crecimiento del 3,9%. **Por su parte la economía colombiana creció el 2% en el 2016, con un comportamiento satisfactorio y destacable en el mundo.**

## 1.2 Resultados de la economía colombiana en el 2016

El 2016 se caracterizó por ser el año de menor crecimiento en los últimos tiempos. Los choques externos derivados de la caída de los precios del petróleo, además de los internos (fenómeno del niño y paro camionero), impactaron el crecimiento económico más de lo previsto inicialmente.

Durante el año 2016 el PIB creció el 2,0% respecto al año 2015. Las actividades con mayor crecimiento fueron: establecimientos financieros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; construcción e industria manufacturera. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue la explotación de minas y canteras.

Desde el punto de vista de la demanda, el comportamiento del PIB en el año 2016 estuvo asociado al crecimiento del gasto de consumo final en el 2,0%, en tanto que disminuyó la formación bruta de capital en el 4,5% y las exportaciones en el 0,9%, todos comparados con el año 2015. En cuanto a las importaciones, éstas decrecieron en el 6,2%.

### Comportamiento del PIB en las grandes ramas de la actividad económica

**Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.** Durante el año 2016, el valor agregado de la rama aumentó en un 0,5% comparado con el 2015, que se explica principalmente por el incremento de la producción pecuaria en el 0,9% y cultivo de otros productos agrícolas en el 0,6%. Por el contrario, disminuyó la actividad de silvicultura, caza y pesca en el 0,5% y cultivo de café en el 0,3%.

**Explotación de minas y canteras.** En el 2016 el valor agregado de la rama decreció el 6,5%, comparado con el año 2015. Este comportamiento obedeció a la disminución en el valor agregado de extracción de petróleo crudo y gas natural en el 11,1%, en tanto que aumentó el valor agregado de extracción de carbón en el 5,7%; extracción de minerales metálicos en el 4,3% y extracción de minerales no metálicos en el 1,6%.

**Industrias manufactureras.** La rama de la industria manufacturera creció el 3,0% en el 2016 comparado con el año anterior, explicado principalmente por el crecimiento de las siguientes actividades: fabricación de productos de la refinación del petróleo en el 23,2%, elaboración de bebidas en el 8,4% y la fabricación de productos de molinería en el 4,8%. Las actividades que presentaron una caída más representativa fueron: fabricación de productos minerales no metálicos en el 2,7% y la fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo en el 3,9%.

**Suministro de electricidad, gas domiciliario y agua.** Durante el año 2016, respecto al año anterior, el valor agregado de la rama de suministros de electricidad, gas y agua creció un 0,1%, comportamiento explicado por el incremento en el valor agregado de gas domiciliario en el 1,6%, en tanto que disminuyó acueducto, alcantarillado y aseo en el 0,7%. Energía eléctrica no presentó variación.

**Construcción.** En el año 2016 respecto al mismo periodo del 2015, el valor agregado de la rama creció el 4,1%, explicado por el aumento en la construcción de edificaciones en el 6,0% y de obras civiles en el 2,4%. El crecimiento de la construcción de edificaciones obedece principalmente al aumento en la producción de edificaciones no residenciales en el 10,1%; edificaciones residenciales en el 2,2% y trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones en el 2,1%.

**Comercio, reparación, restaurantes y hoteles.** La rama del comercio, reparación, restaurantes y hoteles aumentó en el 1,8% en 2016 respecto al año 2015, explicado por el crecimiento de los servicios de reparación de automotores en el 5,0%, hoteles, restaurantes, bares y similares en el 1,6% y comercio en el 1,5%.



**Transporte, almacenamiento y comunicaciones.** Durante el año 2016 el valor agregado de la rama del transporte, almacenamiento y comunicaciones disminuyó en el 0,1%, comparado con el mismo periodo del 2015. Este comportamiento se explica por la caída de servicios de correo y telecomunicaciones en un 1,9%. En tanto crecieron los servicios de transporte por vía aérea en un 5,1%, los servicios complementarios y auxiliares al transporte en un 2,5% y los servicios de transporte terrestre en un 0,3%.

**Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas.** En el 2016 el valor agregado de la rama de establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas creció en un 5,0% comparado con el año 2015, explicado por el crecimiento de los servicios de intermediación financiera en el 11,1%, actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en el 3,2% y los servicios prestados a las empresas en el 1,6%.

**Actividades de servicios sociales, comunales y personales.** La rama de servicios sociales, comunales y personales creció el 2,2% en el 2016, comparada con el

año anterior. Este resultado se explica por los siguientes comportamientos: servicios de educación de mercado en el 4,0%, servicios domésticos en el 3,0%, servicios de asociaciones y esparcimiento, culturales y deportivos en el 2,4%, servicios sociales (asistencia social) y de salud en el 2,0% y servicios de administración pública y defensa en el 1,8%.

Comportamiento del PIB por componentes de demanda

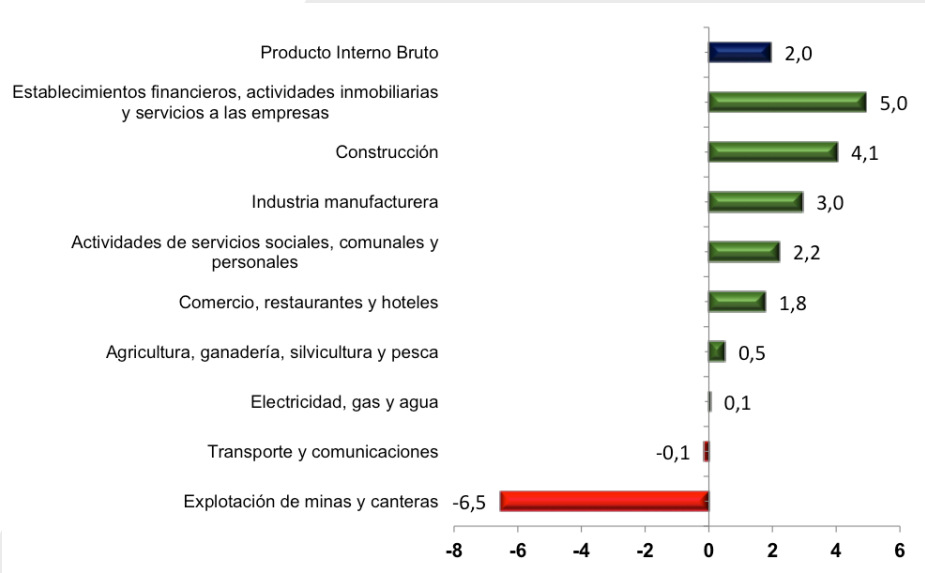
El gasto de consumo final para el año 2016 aumentó en el 2,0%, comparado con el 2015, explicado por el aumento en el gasto de consumo final de los hogares en el territorio en el 2,1% y el gasto de consumo final del gobierno en el 1,8%.

En el año 2016, la formación bruta de capital fijo decreció en un 3,6% respecto al 2015. Este resultado se explica principalmente por la disminución en maquinaria y equipo en el 15,1% y equipo de transporte en el 11,9%. En tanto crecieron principalmente construcción y edificaciones en el 5,6% y agropecuario, silvicultura, caza y pesca en el 4,2%.

Las exportaciones presentaron una caída del 0,9% en el 2016 al compararlas con las realizadas en el 2015. Este comportamiento se explica principalmente por la reducción en la venta de productos como petróleo crudo, gas natural y minerales de uranio y torio en el 22,6% y sustancias y productos químicos en el 7,6%. En contraste, crecieron principalmente las exportaciones de productos de la refinación del petróleo, combustible nuclear en el 97,2% y de carbón mineral en el 17,5%.

En el 2016 las importaciones presentaron una disminución del 6,2% comparadas con las realizadas en el 2015, explicado principalmente por el comportamiento de maquinaria y equipo en el 21,1% y otra maquinaria y aparatos eléctricos en un 10,6%. Por su parte, aumentaron principalmente las importaciones de hilados e hilos, tejidos de fibras textiles, incluso afelpados, en el 21,7% y aceites, grasas, cacao y otros productos alimenticios en el 12,0%.

Gráfica 1. Tasa de crecimiento por grandes actividades económicas. Colombia 2016



Fuente: DANE, Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

## 1.3 Resultados en la economía bogotana en 2016

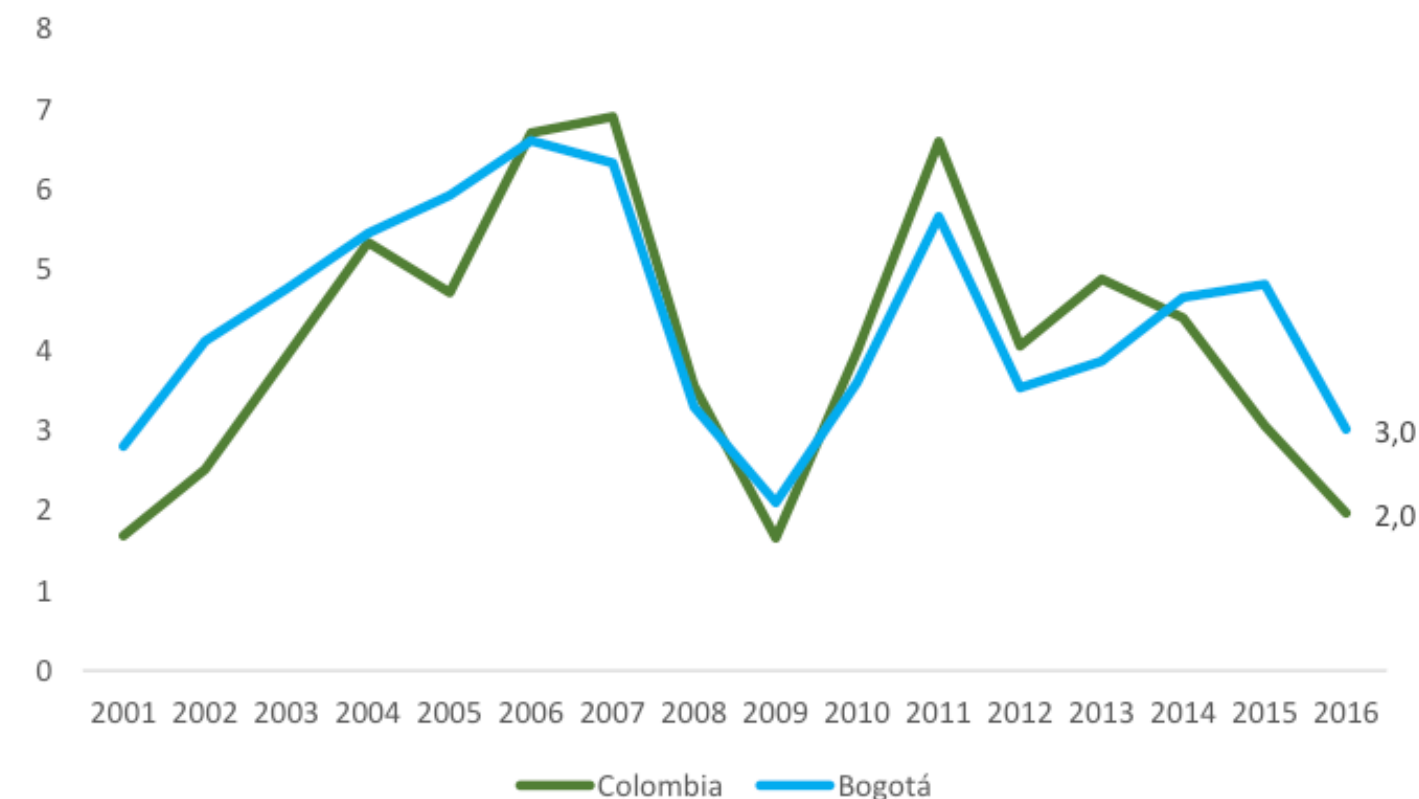
**Bogotá es el motor y núcleo de la economía colombiana ya que representa la cuarta parte del producto interno bruto (PIB).**

Es una economía bastante diversificada y en su conjunto, registra una alta participación en el aporte de las diferentes actividades económicas del país. De acuerdo con lo anterior, la capital cuenta con el más importante centro industrial y, en ese sentido, es el principal núcleo comercial ya que a Bogotá llegan productos de todas las regiones de Colombia como también del mundo. Asimismo, la gran mayoría de entidades y servicios financieros desarrollan en ella sus actividades, convirtiendo a Bogotá en un importante centro de negocios. Es por esto que gran parte de la actividad económica

y empresarial converge en la ciudad al poseer una economía grande y dinámica en cuanto al potencial humano, representado en más de 4 millones de ocupados.

En el 2016 la economía bogotana creció más que la del país, de acuerdo a la información del DANE, el PIB de la ciudad en 2016 creció 3,0% por encima del crecimiento de Colombia, el cual registró un aumento del 2% en el total del año.

Gráfica 2. Tasa de crecimiento del producto interno bruto (PIB).  
Colombia y Bogotá 2001-2016



Fuente: DANE, Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

La economía bogotana creció el 3% en 2016, mientras que en el país la tasa de crecimiento fue del 2% durante el 2016. Por su parte, En Colombia, durante el año, el sector primario creció muy por debajo de sus históricos, en particular en las actividades mineras que cayeron el 6,5%. Además de un crecimiento moderado en la agricultura y la industria y malos resultados en el comercio mientras la construcción en el país sigue con altas tasas de crecimiento, pero ahora lo hace a un menor dinamismo que en los años anteriores. Bajo este escenario, Bogotá sale fortalecida y por ende, se refleja en un crecimiento superior al del país. Adicionalmente, los servicios marcan la tendencia del crecimiento global de Bogotá y pesan más en la estructura del PIB que en el país.

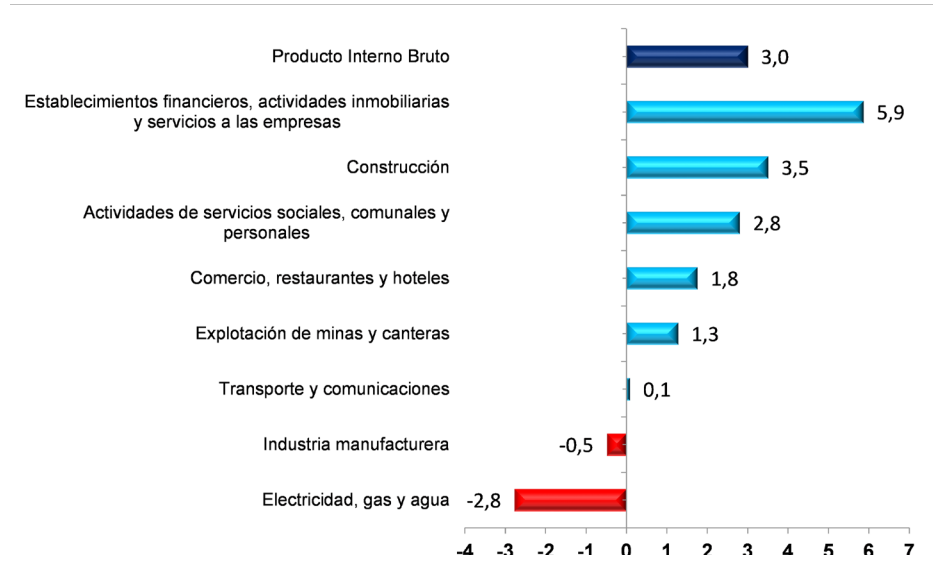
La economía capitalina ha sido sólida en los últimos años gracias a la dinámica de los sectores de servicios que han jalonado el crecimiento y que, por ende, se han consolidado como el motor económico de la ciudad.

Con cifras de las Cuentas Nacionales de Bogotá en 2016, se tiene el siguiente balance: los servicios continúan impulsando el crecimiento económico de la ciudad, destacándose el incremento de actividades como la intermediación financiera, actividades inmobiliarias, salud, educación y transporte aéreo. Por otro lado, el comercio se

estancó mientras que la industria manufacturera descendió, confirmando los problemas estructurales que vive el sector, la construcción tuvo un buen año en la capital.

En 2016, las actividades que aumentaron fueron: establecimientos financieros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas 5,9%, construcción 3,5%, actividades de servicios sociales, comunales y personales 2,8%, comercio, restaurantes y hoteles 1,8%, y transporte y comunicaciones 0,1%.

Gráfica 3. Tasa de crecimiento por grandes actividades económicas. Bogotá 2016



Fuente: DANE. Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Los establecimientos financieros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas crecieron el 5,9%. Se destacan los servicios de intermediación financiera con un incremento del 12,7%, que se explican por el buen movimiento de los depósitos financieros, así como por el dinamismo en los créditos. La capital concentra el mayor centro financiero del país y representa cerca del 50% del valor agregado nacional en estas actividades. Por su parte, las actividades inmobiliarias y de alquiler aumentaron el 3,3% en armonía con el crecimiento nacional. Mientras que los servicios a las empresas lo hicieron en el 1,8%, crecimiento moderado con respecto a años anteriores.

Las actividades de servicios sociales, comunales y personales crecieron el 2,8%. Esto se explica, principalmente por el crecimiento que tuvo la administración pública en relación con el gasto central y local que fue del 2,3%. La educación, por su parte, presentó un aumento del 5%, debido a que la capital centraliza la mayor parte de la educación superior. Los servicios de salud crecieron el 2,2% y las actividades de esparcimiento aumentaron el 2,2%, como consecuencia de la buena dinámica de los cines y juegos de azar.

Comercio, reparación, restaurantes y hoteles vienen presentando una desaceleración con respecto a sus tasas históricas, aumentando tan solo en el 1,8% en el 2016. El comercio, la actividad más representativa del grupo, tan

solo aumentó el 1,3%. Lo que impidió que el sector comercio presentara un mejor desempeño, fue principalmente la reducción en las ventas de vehículos como consecuencia de la devaluación del peso, así como por el encarecimiento de los productos importados como los electrodomésticos y otros artículos. Por otro lado, los hoteles, restaurantes y bares aumentaron su valor agregado en el 1,9%, a causa de aperturas de nuevos establecimientos y la especialización de la ciudad en negocios, lo que mantiene un importante flujo de turistas.

Las actividades de los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones presentaron un aumento de tan solo el 0,1%. En este grupo se destacó el crecimiento del 4,3% del transporte aéreo, donde, a pesar de las señales de desaceleración de la economía en el país, los pasajeros que se movilizan por vía aérea siguen en ascenso. Por su parte, el transporte terrestre aumentó el 1%, sin embargo, el crecimiento moderado del grupo se debe a la caída en el 2,6% de las telecomunicaciones.

Al igual a lo ocurrido en los últimos 4 años, no le fue bien a la industria bogotana, lo cual ratifica la recesión y crisis estructural que vive el sector fabril en la capital, reflejado en sus caídas en el valor agregado de la actividad. En 2016, la industria registró una caída del 0,5%, no obstante algunos grupos industriales dan muestras de mejoría en el 2016.



Entre los grupos que registraron aumentos en su valor agregado se encuentran: alimentos, bebidas y tabaco, actividades de edición e impresión y la cadena textil, mientras que los grupos que terminan con saldo en rojo son: maquinaria y equipo, vehículos, equipo de transporte y productos químicos, caucho y plástico.

**Los servicios públicos (suministro de electricidad, gas y agua) registraron una caída del 2,8%.** Este comportamiento se explica por la caída en agua y alcantarillado en el 3,4% y en el 2,2% en la energía eléctrica; tan solo el gas registró comportamiento positivo, aumentando un 1,3%.

**En 2016, la construcción registró un incremento del 3,5% en Bogotá.** Por un lado, las edificaciones aumentaron el 3,4%, mientras las obras civiles registraron un aumento del 3,9%.

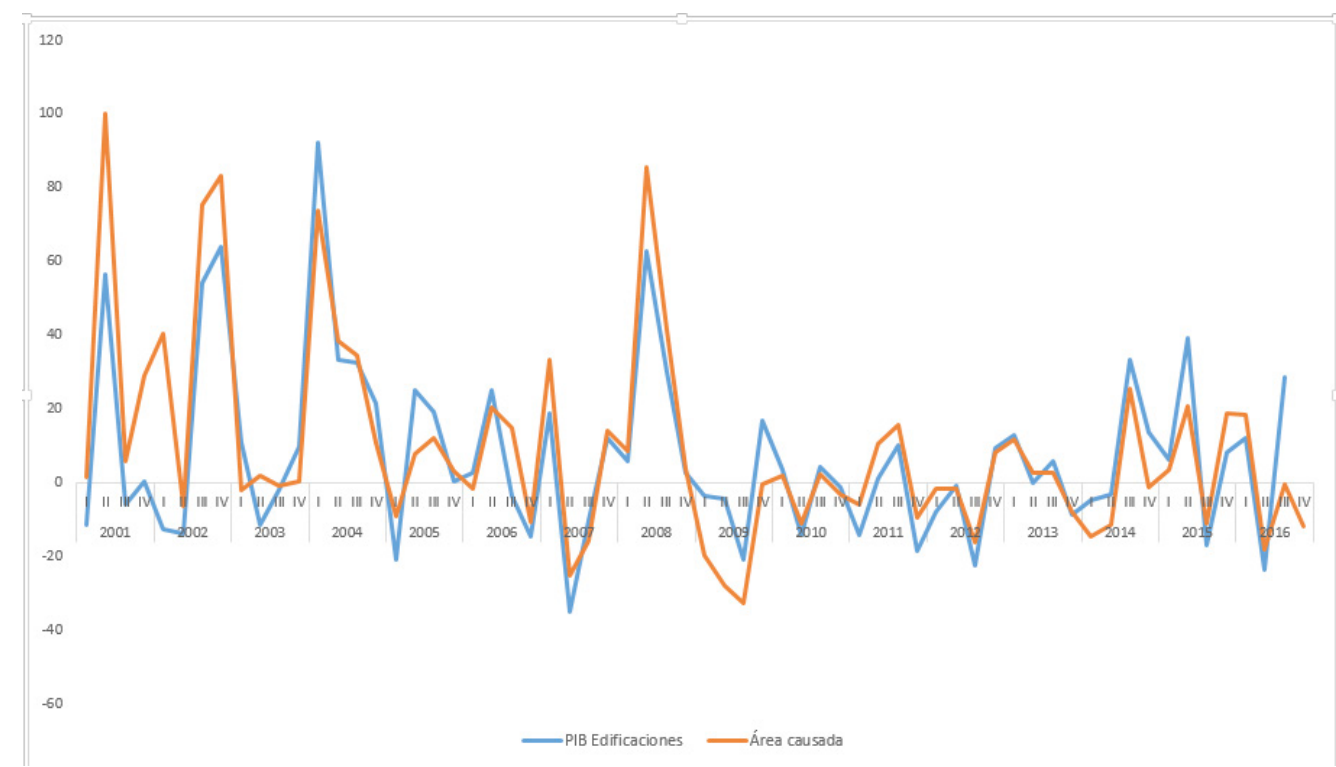
## 1.4 El PIB de edificaciones

En Colombia, durante el año 2016 respecto a 2015, el valor agregado de la rama de la construcción de edificaciones aumentó en un 6,0%. El crecimiento de la construcción de edificaciones obedece principalmente al aumento en la producción de edificaciones no residenciales en un 10,1%, edificaciones residenciales en el 2,2% y trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones en el 2,1%.

Por su parte, la construcción de edificaciones en Bogotá en el 2016, aumentó el 3,4%. El principal indicador para el cálculo del PIB de edificaciones es el área causada en construcción para la ciudad.



Gráfica 4. Área causada vs PIB de edificaciones en Bogotá 2001-2016



Fuente: DANE, Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales y Grupo Construcción. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Los metros causados en la ciudad de Bogotá en el año 2016 registraron una caída del 4,5% con respecto al 2015, representados en 4.644.127 metros cuadrados; dentro del total, el área residencial disminuyó el 13% mientras el no residencial aumentó el 15,7%. En cuanto al segmento residencial en 2016, del total de los 2.963.564 metros cuadrados, el 86,8% son apartamentos y el 13,2% casas, en donde los primeros caen 15% y los segundos aumentan 2,7%, la caída en los metros causados de los apartamentos se explica por el comportamiento en los estratos: 4, el

-24,9%, 2 El -28,1% Y en el 6, el -33,7%. Por otra parte, dentro del grupo no residencial el aumento de los metros causados en un 15,7% en el 2016, se explica por el aumento de oficinas en un 4,8%, comercio en un 70,2%, bodegas en un 5%, hospitales en un 20% y otros, en un 23,9%. Mientras que los destinos que presentaron disminuciones se localizan en la educación con el -13,7%, hoteles en el -10,6% y administrativo público en el -42,8%.

## 1.5 Mercado laboral en Bogotá

En el 2016 disminuyeron los nuevos ocupados en el sector de la construcción en Bogotá, sin embargo el cuarto trimestre del año, dio muestras de mejoría. En el 2016 Bogotá generó 13.223 puestos de trabajo menos, mientras en el país se crearon 138.949 plazas, respecto al 2015; transporte y comunicaciones, construcción e industria manufacturera fueron las actividades que deterioraron el empleo en la capital.

### Contexto nacional

En el 2016 el número de ocupados en el país fue de 22.156.141 personas, 138.949 más que los registrados el año anterior, lo que significó un incremento del 0,6%. Este

nivel de ocupación generó una tasa de desempleo del 9,2% registrando una mayor tasa que la obtenida en el año 2015, que fue del 8,9%.

Por ciudades se tiene que en niveles de generación de empleo los mejores resultados se presentaron en: Cali-Yumbo (29.494 nuevos puestos de trabajo), Medellín-Valle de Aburrá (12.624 nuevos empleos), Barranquilla-Soledad (10.533), Pasto (9.618) y Pereira (8.156); por su parte Bogotá registró el peor resultado con 13.223 menos puestos nuevos. Así mismo, después de la capital, las ciudades que registraron menos puestos de trabajo en 2016 fueron: Montería, Manizales, Ibagué, Villavicencio y Cartagena.

Tabla 1. Bogotá vs Colombia 2016

	Colombia	Bogotá
Tasa global de participación	64,5	70,8
Tasa de ocupación	58,5	64,2
Tasa de desocupación	9,2	9,3
Población total	47.343	7.963
Población en edad de trabajar	37.851	6.522
Población económica activa	24.405	4.615
Ocupados	22.156	4.187
Desocupados	2.249	429

Fuente: DANE, Mercado laboral. Cifras en miles. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

### Empleo Bogotá

- En Bogotá la tasa de ocupación en 2016 fue del 64,2%, siendo 5,7 puntos porcentuales más que la tasa del país.
- En el 2016 Bogotá registró 0,1 puntos porcentuales más que la tasa de desempleo del país.
- En el 2015 la tasa de desempleo en Bogotá fue del 8,7; en el 2016 aumento 0,6 puntos porcentuales.
- Bogotá representó el 18,9% del total de ocupados del país en el 2016.
- El número de desocupados en el país es de 2.248.801 personas, de las cuales el 19% se ubican en Bogotá.

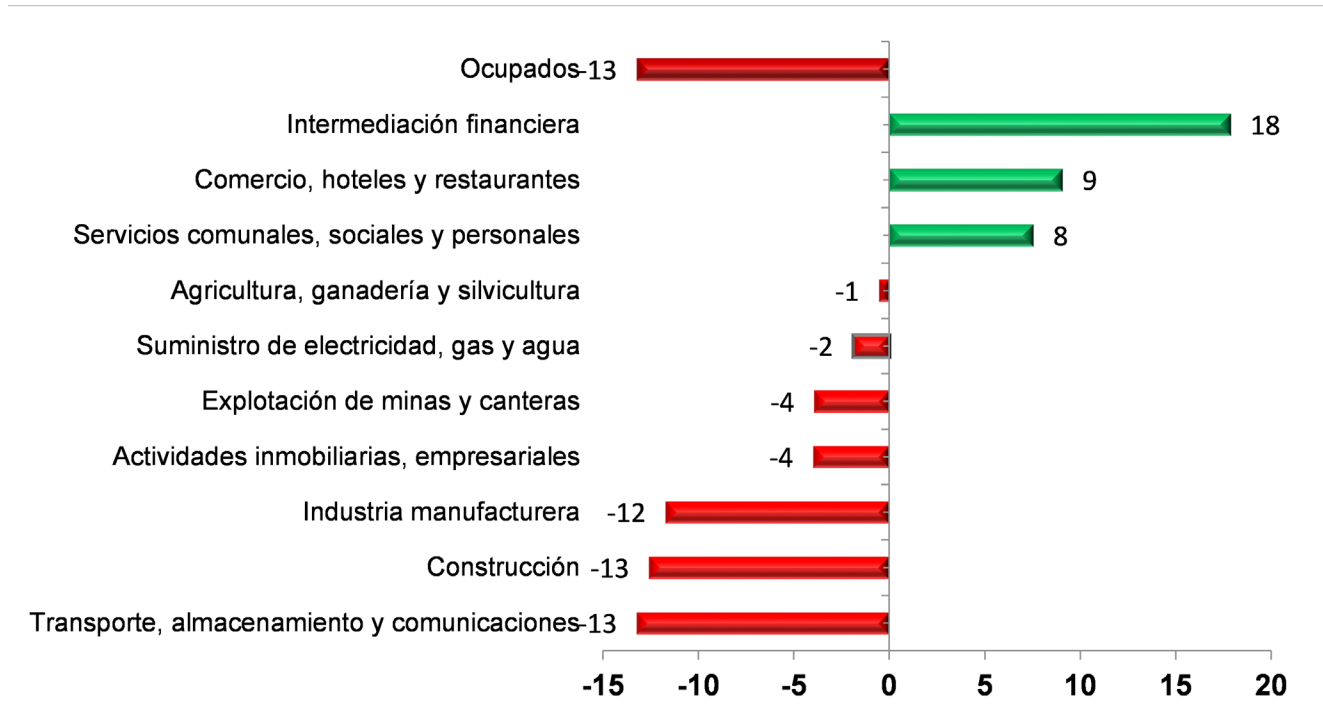


Empleo Bogotá

Durante el 2016 Bogotá ocupó 4.186.503 personas, generando 13.223 menos empleos frente al dato registrado en el 2015.

La pérdida de empleo registrada en la ciudad obedece principalmente a las dinámicas registradas en transporte y comunicaciones (13.210 empleos menos), construcción (12.581 menos empleos) e industria manufacturera (11.713). Por otro lado los sectores que aumentaron el empleo en la ciudad fueron: intermediación financiera (17.875 nuevos empleos), comercio, hoteles y restaurantes (9.076 nuevos empleos) y servicios comunales, sociales y personales (7.549 empleos más).

Gráfica 5. Ocupados en Bogotá (nuevos empleos) 2016



Fuente: DANE, Mercado laboral. Cifras en miles de personas Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

En el país se incrementaron los empleos de la construcción en un 1,6% en el 2016 comparado con el año anterior; por su parte en Bogotá este sector registró una caída del 5,3% de personas ocupadas.

A pesar de que los indicadores del sector de la construcción presentan una reducción de la actividad en el 2016, es una buena noticia para la ciudad el comportamiento del empleo en este sector en el último trimestre del 2016 (octubre a diciembre) el cual registró 15.772 nuevos puestos de trabajo. En los primeros 3 trimestres del año, el saldo se mantuvo rojo en materia de nuevos empleos para Bogotá en el sector de la construcción (13.344 menos en el tercer trimestre, 14.880 menos en el segundo trimestre y 37.871 menos en el primer trimestre).

Aunque en los años anteriores, tanto el país como Bogotá registraron las menores tasas de desempleo (registrando tasas inferiores al 9%), esta situación se revirtió en el presente año, la evidente desaceleración económica del país y en la capital, así como el desborde de la inflación, anticipaban el inminente impacto en el empleo en 2016, reflejado en el aumento en la tasa de desempleo.

Aunque Bogotá registró una mayor tasa de desempleo que el país (tan solo 0.1 puntos porcentuales más), tuvo un mejor comportamiento frente a ciudades como Medellín, Cali, Manizales, Pereira, Ibagué, Montería, Pasto, Villavicencio y Cúcuta.



Tabla 2. Ocupados por las grandes ramas de actividad en Bogotá

	2015	2016	Variación (%)	Diferencia	Participación (%)	Contribución
Ocupados	4.200	4.187	(0,3)	(13)	100	(0,3)
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	28	27	(1,9)	(1)	0,7	(0,0)
Explotación de minas y canteras	14	10	(28,7)	(4)	0,2	(0,1)
Industria manufacturera	646	634	(1,8)	(12)	15,1	(0,3)
Suministro de electricidad, gas y agua	15	13	(12,5)	(2)	0,3	(0,0)
Construcción	239	226	(5,3)	(13)	5,4	(0,3)
Comercio, hoteles y restaurantes	1.188	1.197	0,8	9	28,6	0,2
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	378	364	(3,5)	(13)	8,7	(0,3)
Intermediación financiera	112	130	15,9	18	3,1	0,4
Actividades inmobiliarias, empresariales	627	623	(0,6)	(4)	14,9	(0,1)
Servicios comunales, sociales y personales	953	960	0,8	8	22,9	0,2

Fuente: DANE, Mercado laboral. Cifras en miles de personas. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

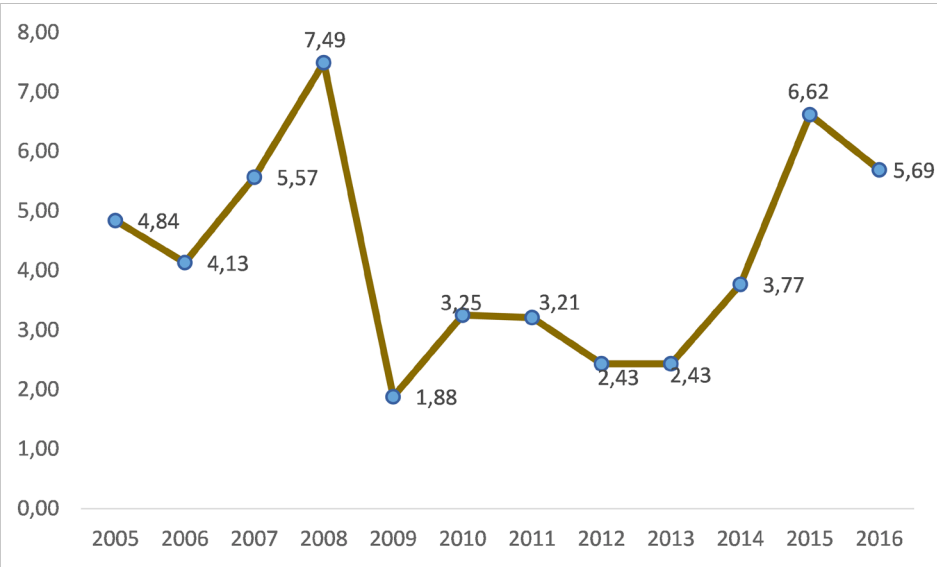
## 1.6 Inflación

En el 2016 persistieron las presiones inflacionarias, particularmente en el primer semestre del año, llegando a un nivel cercano al 9%. Esta aceleración en el crecimiento de los precios se explica por el impacto del mayor ritmo de devaluación pero principalmente por factores climáticos asociados con el fenómeno del niño. Tampoco se puede desestimar la incidencia que tuvo el paro camionero.

La inflación presentó una tendencia alcista hasta el mes de julio seguida de una fuerte corrección entre agosto y octubre. La caída del nivel de precios en la segunda parte del año se explicó principalmente por una abrupta corrección en el componente de alimentos, en particular en los perecederos y por una menor transmisión de la depreciación de la tasa de cambio sobre los bienes y servicios transables.

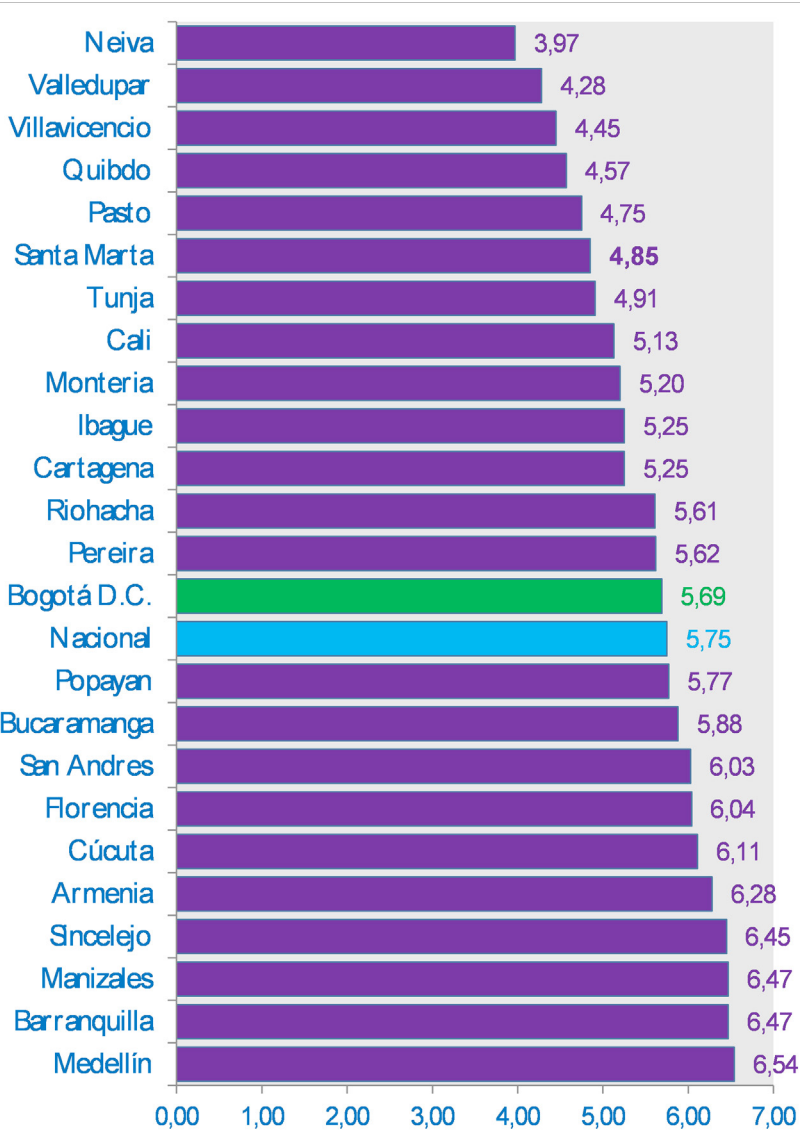
El IPC en Bogotá durante el 2016 creció el 5,69% y en el país, el 5,75%. La inflación de los precios de la vivienda registró un crecimiento del 4,38% y en el país del 4,83%.

Gráfica 6. Índice de precios del consumidor (IPC) en Bogotá 2000-2016



Fuente: DANE, IPC. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

*Durante el 2016 Bogotá registró una variación en la inflación del 5,69%, tasa inferior en 0,93 puntos porcentuales a la registrada en el mismo lapso del 2015, mirando el promedio de los últimos 16 años (4,99%), es superior en 0,70 pp. La inflación del país presenta una tasa superior en el 0,06 puntos porcentuales (5,75%) frente a la de la ciudad.*



Gráfica 7. IPC por ciudades. 2016

*Medellín fue la ciudad que registró la mayor inflación durante el 2016 6,54%, seguido de Barranquilla 6,47%, Manizales 6,47%, Sincelejo 6,45%, Armenia 6,28%, Cúcuta 6,11%, Florencia 6,04%, San Andrés 6,03%, Bucaramanga 5,88%, Popayán 5,77%. Estas ciudades crecieron por encima del promedio nacional 5,75%, mientras, que Valledupar 4,28%, y Neiva 3,97%, registraron las tasas más bajas.*

Fuente: DANE, IPC. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



La mayor alza en el país en el 2016, se registró en los estratos 5 y 6 ingresos altos y en los estratos 1 y 2 ingresos bajos, con el 5,81% respectivamente. En tanto que los estratos 3 y 4 estratos con ingresos medios, obtuvieron un 5,69%. La variación para Bogotá fue mayor en los estratos 5 y 6 ingresos altos con un 6,41%, seguido de los estratos 3 y 4 ingresos medios con un 5,66%, pero inferior en los estratos 1 y 2 ingresos bajos con el 5,41%. Al observar la evolución del IPC en el 2016, las mayores alzas en Bogotá fueron para los ingresos altos, mientras que a nivel nacional las mayores alzas se registraron para los estratos altos y bajos.

La mayor alza en el país la registró el grupo de salud con el 8,14%, seguido de otros gastos con el 7,25%, alimentos con el 7,22% y educación con el 6,35%; estos grupos crecieron por encima del promedio nacional (5,75%), mientras que vestuario y diversión registraron las menores alzas 3,98% y 4,05% respectivamente. En Bogotá los grupos que presentaron las mayores alzas fueron: otros gastos con el 8,34%, seguido de salud con el 8,23%, comunicaciones con el 7,48%, alimentos con el 6,98% y educación con el 6,78%. Por el contrario, diversión y vestuario presentaron las menores variaciones.

El subgrupo de vivienda a nivel nacional subió el 4,83%, explicado principalmente por los incrementos en artículos de limpieza y combustibles con el 7,47% y el 6,09% respectivamente. El subgrupo de vivienda para Bogotá aumentó el 4,38% y estuvo determinada por artículos para limpieza 7,54% y utensilios domésticos 5,17%.

## 1.7 Índice de costos de la construcción de vivienda

El índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV) muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda. El índice de costos de la construcción de vivienda ICCV en el 2016, registró una variación del 3,16% en el país y del 2,21% en Bogotá.

Para el año 2016, el ICCV registró una variación anual del 3,16% en el país; tasa inferior en 2,09 puntos porcentuales respecto al 2015 5,25%. En la ciudad de Bogotá, el índice tuvo una variación anual del 2,21%, cifra inferior en 2,82 pp en comparación con año 2015 5,03%. Por grupo de costo en la ciudad, se observa una variación del 1,68% para materiales, un 3,49% para mano de obra y del 1,28% para maquinaria y equipo.





En el 2016 los costos de construcción de vivienda registraron una variación del 3,16%, en el 2015 había sido del 5.25%. Por tipos de vivienda en el país se registró una variación del 3,63% en la vivienda unifamiliar y el 2,88% en vivienda multifamiliar; por su parte la vivienda de interés social (VIS) presentó una variación del 3,52%. Por grupos de costos en el país, la variación del 3,16% en el 2016 estuvo explicada por materiales 2,73%, mano de obra 4,28% y maquinaria y equipo 1,91%.

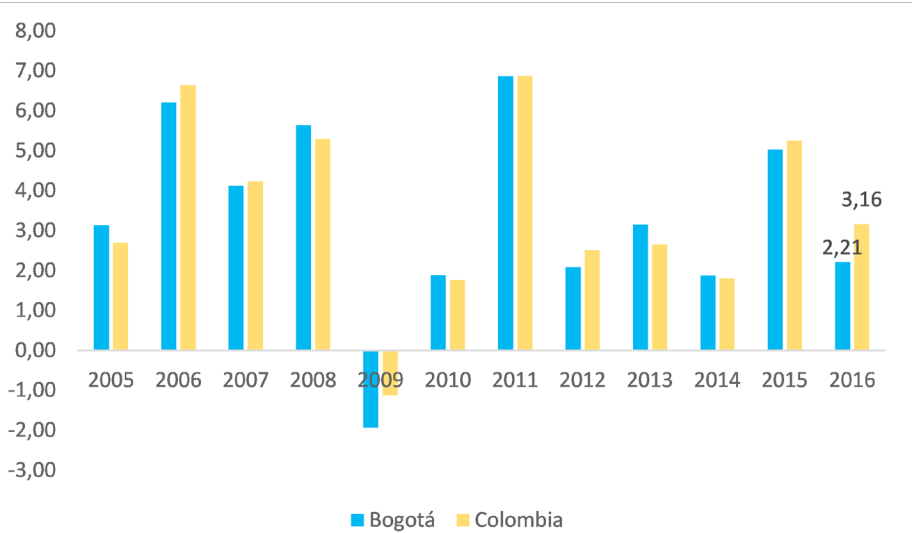
Por ciudades, los mayores incrementos se presentaron en Cúcuta 8,32%, Pasto 5,05%, Cali 4,89% y Medellín 4,19%; las que registraron las menores variaciones fueron Bogotá con el 2,21%, Santa Marta con el 2,30% y Cartagena con el 2,33%. Ocho ciudades registraron un acumulado anual por debajo del promedio nacional.

**-En 2016, Bogotá registró la menor variación de las ciudades colombianas en el índice de costos de la construcción de vivienda.**

**-Bogotá registró una variación de 2,21% en el ICCV, cifra inferior en 0,95 puntos porcentuales a la registrada en el país en 2016.**

**-En 2016, la variación del índice de costos de la construcción de vivienda fue aproximadamente la mitad del registrado en 2015 (5,03%).**

**-La variación anual registrada en el ICCV en Bogotá para el 2016 fue de 2,21% , menor al promedio de la variación de los últimos 10 años.**



Gráfica 8. Índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV) en Bogotá y Colombia. (2005-2016). Variación anual

Fuente: DANE, ICCV. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Por grupos de costos en la ciudad, los materiales registraron una variación de un 1,68%, muy inferior a la registrada en el 2015 5,72%. La mano de obra obtuvo el índice más alto dentro del grupo 3,49%, sin embargo fue menor en el 0,67 (pp) al índice del 2015 y finalmente la maquinaria y equipo obtuvo el menor índice en el grupo de costos de la capital 1,28%.

Dentro de los materiales de construcción, las mayores variaciones se registraron en carpinterías metálicas 7,63%, carpinterías de madera 5,51%, cubiertas 5,36% e instalaciones hidráulicas 5,34%; los materiales que registraron las menores variaciones fueron: cimentación y estructuras -0,93%, pisos y enchapes -0,26% y mampostería 0,16%. En el grupo de mano de obra se registraron las siguientes variaciones: ayudante 3,79%, oficial 3,35% y maestro general 2,02%. La maquinaria y equipos de construcción con una variación del 1,21% y equipo de transporte con el 1,53%, explicaron el aumento del grupo maquinaria y equipo.

Los costos para la construcción de vivienda unifamiliar presentaron una variación del 2,45% y la vivienda multifamiliar de un 2,12%. Para el 2015, las variaciones fueron del 4,74% y 5,14%, respectivamente. La vivienda de interés social (VIS) registró una variación del 2,35%, cifra

inferior en 2,4 puntos porcentuales a la variación registrada en el 2015.

### 1.8 Índice de precios de la vivienda nueva

En el 2016, el índice de precios de la vivienda nueva (IPVN) registró una variación del 8,33% en el país, tasa superior en 1,44 puntos porcentuales respecto al año 2015 6,89%. En la ciudad de Bogotá el índice tuvo una variación del 10,12% en el 2016, cifra superior en 4,56 pp en comparación con el 2015 de 5,56%.

El IPVN es una investigación estadística derivada del Censo de Edificaciones que permite medir la variación porcentual promedio de los precios de venta de la vivienda nueva en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida.

El precio de venta de la vivienda nueva en el país presentó un incremento anual del 8,33% en el 2016. Este resultado es superior en 1,44 puntos porcentuales al registrado en el 2015, cuando presentó un incremento del 6,89%. Por destinos, se registraron aumentos en los precios de vivienda de los apartamentos 8,28% y casas 9,02%. Aunque en el

2016 los precios de la vivienda nueva aumentaron en el país con respecto al año anterior, éstos se moderaron con respecto a los años de 2012 a 2013, cuando la variación llegó a sobrepasar los dos dígitos.

Los mayores incrementos en el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva se presentaron en Pereira AU 15,65% y Popayán AU 15,22%. El área de Villavicencio AU -6,26% presentó la única variación negativa. El índice de precios de la vivienda nueva para Bogotá con Soacha fue del 10,34%, mientras que para la región Bogotá-Cundinamarca fue del 10,02%.

**La variación de los precios de la vivienda nueva de Bogotá fue superior en 1,79 puntos porcentuales a la registrada en el país 8,33%.**

De acuerdo a las cifras del DANE, los precios de la vivienda nueva en Bogotá se incrementaron en un 10,12% durante el año 2016. Este resultado es cerca del doble al registrado en el 2015 (5,56%) y mayor al registrado en el 2014 (9,33%); no obstante es inferior al incremento registrado entre los años 2010 y 2013.

Las tasas de interés para la adquisición y construcción de vivienda crecieron en el 2016, así mismo aumentaron las tasas

Por categoría de estrato socioeconómico, el incremento del total en Bogotá en el 2016 10,12%, está discriminado así: estratos bajos 31,06%, estratos medios 9,22% y estratos altos 4,19%. Sobresale el incremento súbito de precios de los estratos bajos (estratos 1, 2 y 3) en el 2016, después de presentar variaciones negativas los dos años anteriores. En cuanto a los estratos medios (estrato 4) se incrementaron 2,75 puntos porcentuales por encima al registrado en el 2015; no obstante el indicador en el 2016 se ubicó a niveles de un dígito, mientras que entre los años 2011 y 2014 era de dos dígitos y por último, en los estratos de ingresos altos (estratos 5 y 6) vienen en tendencia decreciente, presentando en el 2016 la mitad del incremento registrado en el 2015

En el país, Bogotá registró el mayor incremento de precios de vivienda nueva en los estratos bajos, seguido por Armenia y Pereira. En contraste, Bogotá registró un incremento menor en los estratos altos de ciudades tales como Barranquilla, Cali, Medellín, Pereira y Armenia.

Los precios de la vivienda nueva en Bogotá continuarán creciendo a tasas ligadas a la inflación, lo que permitirá que los bogotanos continúen teniendo acceso a vivienda nueva.

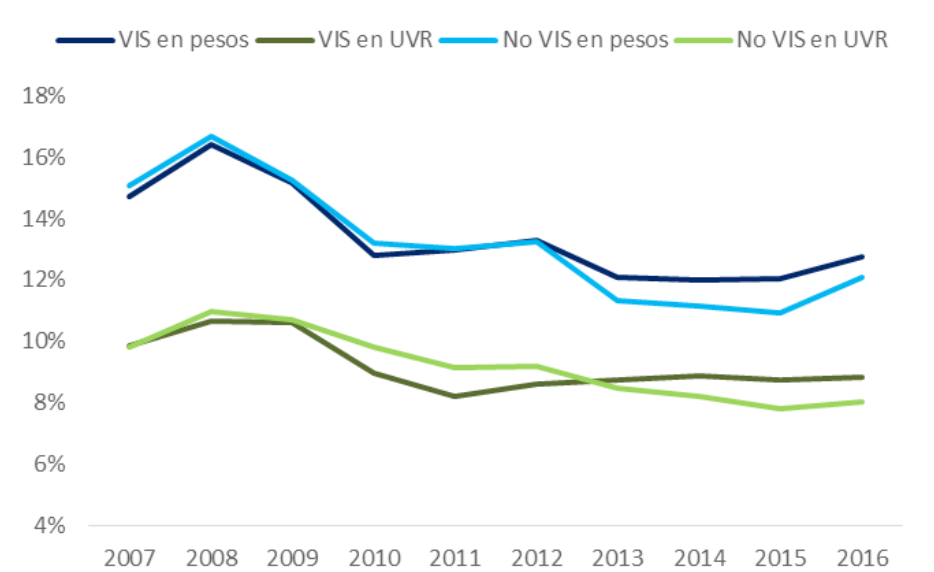
## 1.9 Tasas de interés

de crédito de consumo. En un 12,75% se ubicó la tasa de interés para la adquisición de vivienda VIS en pesos en el 2016, mientras para la construcción de vivienda fue del 12,43%; por otro lado, el dólar cerró año por encima de los \$3.000.

### Tasas de interés en el sector de la construcción

Los créditos otorgados para la adquisición de vivienda de interés social (VIS) en pesos aumentaron en el 2016 en el 12,75% efectivo anual (EA). Al comparar estos resultados con los del 2015, se encuentra que las tasas para los créditos en pesos aumentaron en 0,72 puntos porcentuales. El segmento VIS venía en una tendencia decreciente desde el año 2008; sin embargo esto se revierte en el 2016. Por el lado de las UVR se mantuvo estable la tasa en los últimos 4 años, tanto en el segmento VIS como en el No VIS.

Gráfica 9. Adquisición 2007-2016

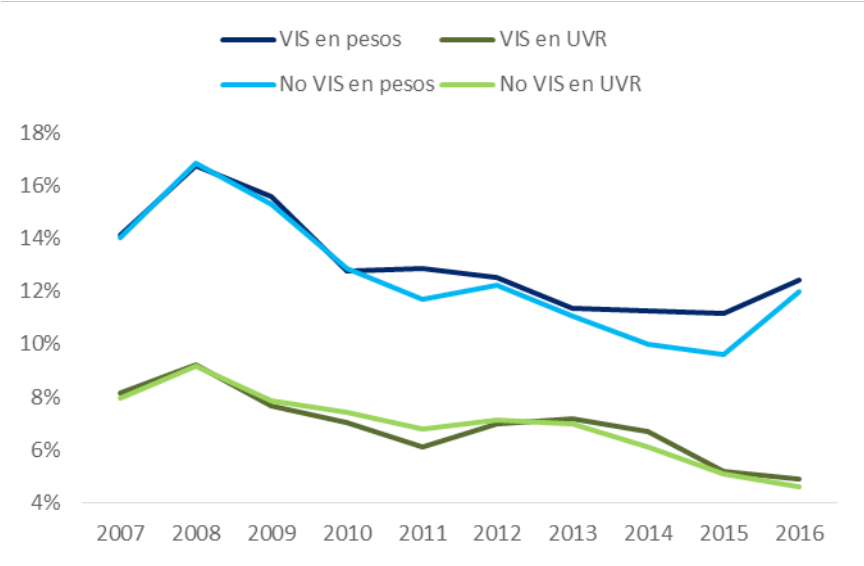


Fuente: Banco de la República. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Para el 2016, los créditos otorgados para la construcción de VIS en pesos, finalizaron en el 12,43% EA (tasa superior en 1,27 pp frente a la registrada en el 2015). No obstante la tasa del 2016 en pesos está muy por debajo a las registradas en el 2008 y 2009.

En el 2016 aumentaron las tasas de los segmentos VIS y no VIS en pesos, cambiando la tendencia a la baja de los años anteriores, por su parte los créditos otorgados en UVR para la construcción continuaron en tendencia a la baja.

Gráfica 10. Construcción 2007-2016



Fuente: Banco de la República. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Las tasas para adquisición de vivienda VIS y no VIS en pesos, en el 2016 presentaron un incremento respecto al 2015, de igual forma las tasas para construcción de VIS y no VIS registraron mayores tasas. Para el total del año 2016 las tasas de interés de VIS y no VIS en pesos para adquisición y construcción, fueron muy similares, mientras que las tasas de interés de VIS y no VIS en UVR fueron casi el doble para la adquisición con respecto al segmento construcción. Solo se registraron menores tasas en la construcción de vivienda en UVR.

Tabla 3. Tasas de interés efectivo anual para la adquisición y la construcción de vivienda 2015-2016

ADQUISICIÓN	2015	2016	diferencia
VIS en pesos	12,03%	12,75%	0,72%
VIS en UVR	8,76%	8,82%	0,06%
No VIS en pesos	10,92%	12,08%	1,15%
No VIS en UVR	7,80%	8,04%	0,23%
CONSTRUCCIÓN	2015	2016	diferencia
VIS en pesos	11,16%	12,43%	1,27%
VIS en UVR	5,17%	4,88%	-0,29%
No VIS pesos	9,59%	11,99%	2,40%
No VIS en UVR	5,08%	4,58%	-0,50%

Fuente: Banco de la República. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

En términos generales, los créditos concedidos en pesos para la adquisición como para la construcción siguen teniendo una tasa de interés más alta que los otorgados en UVR. Mientras que los otorgados para VIS son más altos que los no VIS. No obstante, la brecha entre pesos y UVR, y entre VIS y no VIS tiende a mantenerse.



Tasa de colocación – créditos de consumo

En el 2016, las tasas para los créditos de consumo aumentaron en todos sus rangos de días, siendo los más altos entre 31 y 365 días (22,98%) y entre 366 y 1.095 días (24,49%). Para el mes de diciembre del 2016, las tasas promedio fueron: entre 31 y 365 días (22,37%), entre 366 y 1.095 días (24,95%), entre 1.096 y 1.825 días (19,93%) y más de 1.825 días (17,58%).

En cuanto a las tasas de las tarjetas de crédito, el año 2016 registró las siguientes tasas en sus diferentes modalidades: avance en efectivo 29,88%, consumos a 1 mes 5,31%, consumos entre 2 y 6 meses 30,75%, consumos entre 7 y 12 meses 30,21%, consumos entre 13 y 18 meses 29,61% y consumo a más de 18 meses 28,91%.

En el actual contexto internacional, la desaceleración de la economía local, el ambiente y perspectivas económicas menos favorable que en años anteriores y la incertidumbre, posiblemente se refleja en que las entidades mantengan o endurezcan sus exigencias para otorgar crédito. Endeudarse implica varios riesgos y puede aumentar dependiendo de los diferentes tipos de intereses y de la coyuntura económica del momento, como la inflación y la tasa de intervención del Banco de la República.

Tabla 4. Tasas de colocación. Créditos de consumo 2016

	2015	2016	diferencia
Entre 31 y 365 días	20,57%	22,98%	2,41%
Entre 366 y 1.095 días	22,15%	24,49%	2,35%
Entre 1.096 y 1.825 días	18,02%	20,09%	2,07%
Más de 1.825 días	15,18%	17,12%	1,94%

Fuente: Banco de la República. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

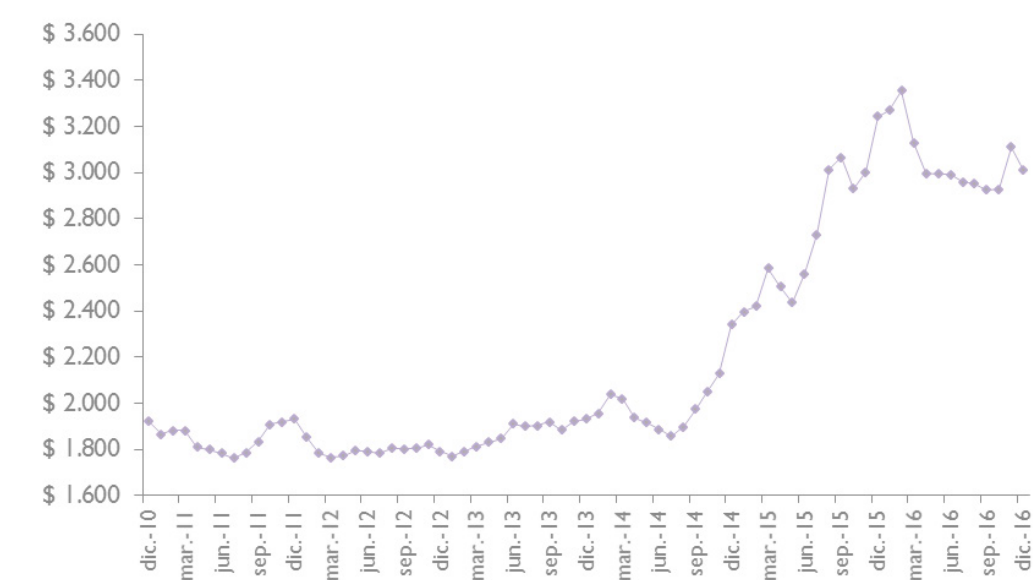
Elegir las tasas de interés de un crédito, bien sea en tasas fijas o variables, influirá en el encarecimiento de los créditos y las condiciones podrán variar de acuerdo a las condiciones del momento. En la medida en que el nivel de precios siga cediendo, la autoridad monetaria podrá cambiar su postura a lo largo del próximo año y la tasa de interés de intervención retornaría a un 6,5% para el cierre del 2017. Desde agosto hasta diciembre del 2016, la tasa de intervención se ubicó en el 7,75%.

Tasa de cambio (TRM)

De acuerdo con el informe del Banco de la República, la tasa de cambio cerró el último día del año 2016 en \$3.010; durante el año 2016 la tasa de cambio se ubicó en \$3.052, muy superior a la registrada en años anteriores, siendo \$311 más que en el 2015 y \$1.153 más que en el 2010. Durante los primeros tres meses del año el dólar superó los tres mil pesos, en los siguientes siete meses disminuyó esa barrera y en los dos últimos dos meses del año, volvió a subir.

Entre los factores que han influenciado para el comportamiento del dólar se encuentran las recientes elecciones presidenciales en Estados Unidos, las decisiones monetarias de la Reserva Federal y la baja de los precios del petróleo. Ante el aumento de las presiones inflacionarias, la respuesta de las autoridades económicas no se hizo esperar. A lo largo del año se adoptaron medidas con base en las expectativas de inflación y por ello la Junta del Banco de la República aumentó la tasa de intervención en varias oportunidades. El impacto fue un aumento en el costo del dinero y una reducción del crecimiento económico.

Gráfica 11. Tasa de cambio (diciembre 2010-diciembre2016)



Fuente: Banco de la República. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

## 1.10 Financiación de vivienda y cartera hipotecaria

### Financiación de vivienda

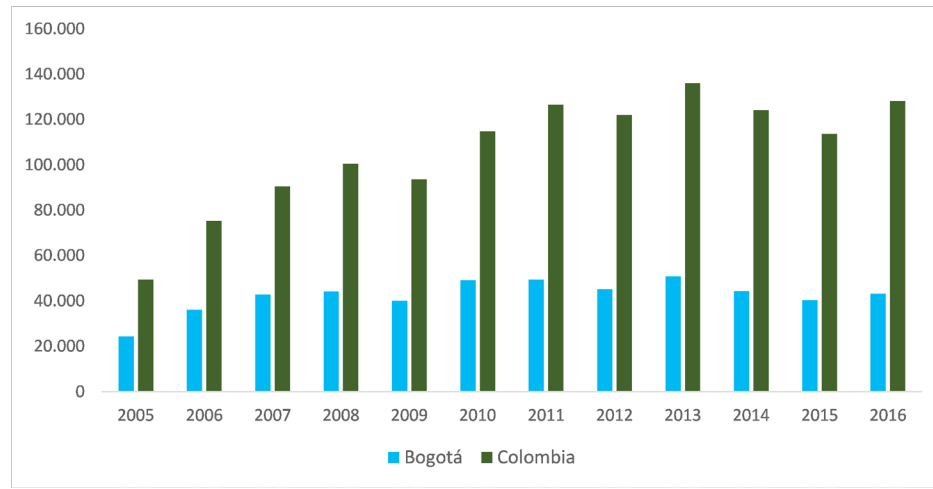
En 2016, se aprobaron en Bogotá 43.246 créditos para compra de vivienda, representando la tercera parte de créditos del país. La cantidad de créditos aprobados en Bogotá durante el año 2016 fue superior en un 7% al registrado en el 2015, de este total de aprobaciones, la vivienda nueva se incrementó en un 15,2%, mientras la vivienda usada registró una caída del 4,8%.

En el 2016 Bogotá representó el 33,7% del total nacional en créditos aprobados, el cual fue de 128.196, en el país este indicador aumentó un 12,8%. Se ve cómo el comportamiento de Bogotá es muy similar al del país en tendencia, es así cómo este indicador muestra signo de mejoría con respecto a los dos años anteriores.

El indicador de financiación de vivienda es un instrumento de medición que permite conocer el número y el valor de las viviendas financiadas a largo plazo por parte de las entidades encargadas de otorgar créditos hipotecarios de vivienda.

***A través del tiempo, la participación de Bogotá en el país se ha reducido en estos créditos aprobados, es así como en el año 2005 la capital representaba cerca del 50%, participación que en el 2010 fue del 43%, 36% en el 2015 y el 34% en el 2016; lo cual evidencia que otras regiones del país han tenido mayor accesibilidad a la financiación de vivienda.***

Gráfica 12. Créditos aprobados para viviendas Bogotá Vs Colombia. 2005-2016



Fuente: DANE, Financiación de vivienda (FIVI). Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Del total de las 43.246 viviendas financiadas en Bogotá en el 2016, 27.552 fueron para vivienda nueva y 15.694 para vivienda usada, registrando un aumento en las primeras del 15,2% y una caída en las segundas del 4,8% con respecto al año 2015.

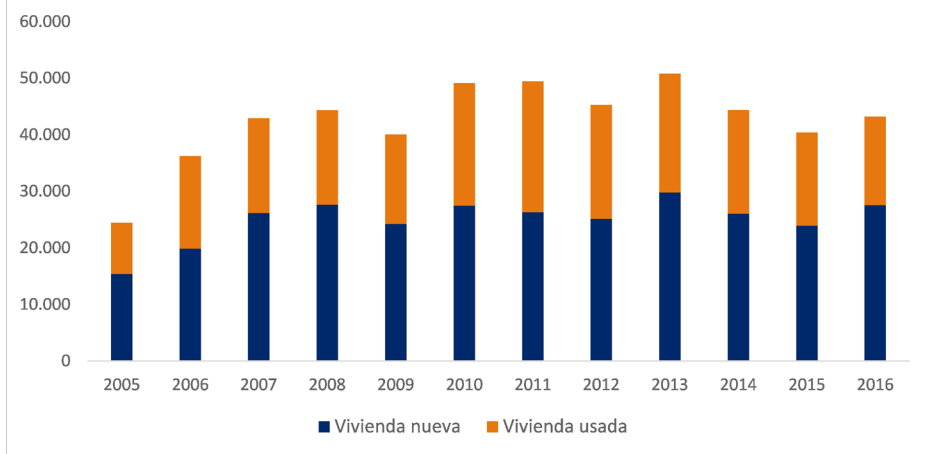
En cuanto a la vivienda nueva en el 2016, de las 27.552 viviendas, el 68,2% corresponde a vivienda VIS y el 31,8% a vivienda No VIS, aumentando las primeras en un 26,5% y disminuyendo las segundas en un 3,4%; sin lugar a duda el comportamiento del indicador de la vivienda de interés

social fue el que jalonó el crecimiento de la financiación de vivienda y dentro de este segmento se destacan las 5.754 viviendas VIS con subsidio y las 13.038 viviendas VIS sin subsidio, las cuales registraron un significativo aumento comparado con el año anterior.

Por otra parte, el número de viviendas usadas financiadas fueron de 15.694 en el 2016 en la capital, de las cuales el 11,3% corresponde a vivienda VIS y el 88,7% a vivienda no VIS. La caída en un 5,2% de la vivienda no VIS explica la caída general de la vivienda usada en Bogotá en el 2016.

***-El 63,7% del total de viviendas financiadas en Bogotá corresponden a vivienda nueva y el 36,3% a vivienda usada en el 2016.***  
***-En Colombia, esta misma participación fue del 66,9 y 33,1% respectivamente en el 2016.***  
***-En el 2016, del total del número de viviendas financiadas en Bogotá, el 47,6% correspondió al segmento VIS y el 52,4% a no VIS.***

Gráfica 13. Créditos aprobados para viviendas nuevas y usadas en Bogotá 2005-2016



Fuente: DANE, Financiación de vivienda (FIVI) Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



Por otro lado, el valor de los créditos individuales desembolsados para la compra de vivienda en términos nominales fue de \$4.062.549 para Bogotá en el 2016, de los cuales el 52,6% correspondió al valor de vivienda nueva y el 47,4% a vivienda usada, representando el 42% del total del valor del país, el cual estuvo valorado en \$9.695.706 (precios corrientes) en el 2016. El valor nominal de estos créditos en el país es muy considerable, equivalente a tener el 12% del valor agregado del total de la construcción o la quinta parte de la minería, o si se compara a nivel departamental, cifra equivalente a tener dos veces más el PIB del departamento de Arauca, la mitad de la economía del Tolima o toda la economía del Magdalena.

En Colombia, el valor de los créditos individuales en el 2016 fue de \$6.630.975 (pesos constantes), de los cuales el 41,9% correspondieron a Bogotá, seguido por Antioquía 12,8%, Valle 7,7%, Cundinamarca 6,8% y Santander 4,3%. Estos cuatro departamentos conjuntamente con Bogotá concentraron el 73% del total del valor de créditos del país. En 2016 el valor de los créditos individuales registró un aumento del 0,5% con respecto al año anterior en el país, dentro de este grupo el valor de los créditos para la compra de vivienda nueva aumentó 7%, mientras que la vivienda usada registró una caída del 6,7%. Por tipo de segmento de vivienda se tiene que en un 21,7% aumentaron los desembolsos para vivienda de interés social (VIS) mientras que el segmento de vivienda no VIS cayó en un 6,2%.

En cuanto al número de viviendas financiadas en el país (128.196) en 2016, 85.732 correspondieron a viviendas nuevas y 42.464 a usadas; y por tipo de entidad financiadora, el 88,5% corresponden a la banca hipotecaria, 11,3% al Fondo Nacional del Ahorro y el 0,2% a cajas y fondos de vivienda. Así mismo, del total de viviendas financiadas, 62.443 correspondieron a viviendas de interés social nuevas, 9.504 a viviendas de interés social usadas y 56.249

a viviendas no VIS nuevas y usadas. Aunque el número de viviendas financiadas aumentó el 12,8% en 2016, contrasta con la disminución en los desembolsos de las operaciones de crédito, las cuales registraron una caída del 0,1%, dentro de los cuales el crédito a constructores aumentó un 4,4% y el crédito a individuales o crédito directo registró una caída del 4,7%. El aumento en el país del número de viviendas financiadas (12,8%) se explica por el notable aumento del número de viviendas de interés social (VIS), el cual fue del 33,1% en 2016, en contraste el número de viviendas no VIS que cayó en un 5,6%.

La demanda del sector en 2016 bajó, los indicadores de la construcción se vieron deteriorados, no obstante los indicadores mejoraron en el último trimestre del año.

**El consumidor de hoy es más cauteloso y precavido a la hora de endeudarse por la coyuntura actual del país, sin lugar a duda factores tales como las tasas de interés, inflación, crecimiento económico, reforma tributaria y expectativa por el proceso de paz, influyeron a la hora de tomar decisiones de inversión y endeudamiento.**



### Cartera hipotecaria

La cartera hipotecaria de vivienda aumentó en Bogotá. En un 3,3% crecieron los créditos y en el 10,8% el saldo de capital en el cuarto trimestre del año. Bogotá representó cerca de la mitad de la cartera hipotecaria del país, participando con el 41% en el número de créditos y un 43% en el saldo de capital total.

El DANE realiza la operación estadística de Cartera Hipotecaria de Vivienda. El objetivo es establecer el estado y evolución de la deuda de los créditos hipotecarios desembolsados por las entidades financiadoras, en lo correspondiente al saldo del capital total y al número de créditos desembolsados.

En el cuarto trimestre del 2016 se registró un total de 430.755 créditos en Bogotá, cifra récord desde que se tiene esta medición, así mismo el total del saldo de capital se ubicó en 21,9 billones de pesos. En el periodo 2010-2016 el número de créditos aumentó en Bogotá en un 19,1% para el cuarto trimestre del 2016, representados en 69.171 créditos adicionales; por el lado del saldo de capital para el mismo periodo, se duplicó su valor en términos corrientes.

En el cuarto trimestre del 2016, el número de créditos aumentó un 3,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior, aunque se registró un aumento tanto en el número de créditos de vivienda VIS (0,9%) como de no VIS (6,5%); en el primer grupo se registró una caída del 10,8% en la vivienda de interés prioritario (VIP). Por tipo de vivienda, en cuanto al número de créditos, el 56% corresponde a vivienda de interés social y el 44% a vivienda no VIS.

El saldo de capital en el cuarto trimestre del 2016 se ubicó en 21,9 billones de pesos, registrando un crecimiento con respecto al mismo trimestre del año anterior que fue del 10,8%. Este incremento se vio reflejado tanto en el saldo de UVR como el saldo en pesos, aumentando en un 4,3% y 13% respectivamente en relación con el cuarto trimestre del 2015. Por tipo de vivienda, tres cuartas partes corresponden a la vivienda No VIS y una cuarta parte a VIS. Bogotá participó con cerca de la mitad de la cartera hipotecaria del país.

Tabla 5. Cartera hipotecaria de vivienda en Bogotá. 2016 (IV trimestre)

Cartera hipotecaria de vivienda	Trimestral			Anual		
	III trim 2016	IV trim 2016	%	IV trim 2015	IV trim 2016	%
Número de créditos	426.674	430.755	1,0	416.978	430.755	3,3
VIP	57.697	54.714	-5,2	61.319	54.714	-10,8
VIS	243.095	240.972	-0,9	238.840	240.972	0,9
No VIS	183.579	189.783	3,4	178.138	189.783	6,5
Saldo de capital	21.365.979	21.940.735	2,7	19.800.011	21.940.735	10,8
VIP	746.792	721.273	-3,4	759.097	721.273	-5,0
VIS	5.845.862	5.940.387	1,6	5.407.636	5.940.387	9,9
No VIS	15.520.117	16.000.349	3,1	14.392.375	16.000.349	11,2
Saldo de capital UVR y p	21.365.979	21.940.735	2,7	19.800.011	21.940.735	10,8
UVR	5.426.198	5.292.160	-2,5	5.071.793	5.292.160	4,3
Pesos	15.939.781	16.648.575	4,4	14.728.218	16.648.575	13,0

Fuente: DANE, Cartera hipotecaria de vivienda. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial  
La cifra de VIP está contenida en VIS





En el cuarto trimestre del 2016 los diferentes indicadores asociados a la cartera hipotecaria de vivienda del país registraron crecimiento en sus tasas, es así como se registraron 1.057.898 créditos, siendo un 5% más que el cuarto trimestre del 2015, de los cuales el 53,2% corresponde al segmento de vivienda de interés social (VIS) y un 46,8% al segmento no VIS; por otro lado el 94,2% corresponde a créditos vigentes y el 5,8% vencido.

Tabla 6. Cartera hipotecaria de vivienda en Colombia. 2016 (IV trimestre)

Cartera hipotecaria de vivienda	Trimestral			Anual		
	III trim 2016	IV trim 2016	%	IV trim 2015	IV trim 2016	%
Número de créditos	1.036.833	1.057.898	2,0	1.007.312	1.057.898	5,0
VIP	137.579	136.327	-0,9	134.003	136.327	1,7
VIS	554.083	563.285	1,7	535.117	563.285	5,3
No VIS	482.750	494.613	2,5	472.195	494.613	4,7
Vigente	976.161	996.295	2,1	949.016	996.295	5,0
Vencido	60.672	61.603	1,5	58.296	61.603	5,7
Saldo de capital	49.880.217	51.544.876	3,3	46.190.935	51.544.876	11,6
VIP	2.018.215	2.048.852	1,5	1.814.146	2.048.852	12,9
VIS	13.788.049	14.311.753	3,8	12.710.743	14.311.753	12,6
No VIS	36.092.168	37.233.123	3,2	33.480.192	37.233.123	11,2
Vigente	47.772.657	49.412.746	3,4	44.272.037	49.412.746	11,6
Vencido	2.107.560	2.132.130	1,2	1.918.898	2.132.130	11,1
Capital 1 o más cuotas vencidas	1.110.479	1.098.743	-1,1	981.834	1.098.743	11,9
VIP	62.475	61.271	-1,9	44.993	61.271	36,2
VIS	365.716	330.673	-9,6	331.226	330.673	-0,2
No VIS	744.763	768.070	3,1	650.608	768.070	18,1
Saldo de capital UVR y pesos	49.880.217	51.544.876	3,3	46.190.935	51.544.876	11,6
UVR	10.199.322	11.063.946	8,5	9.646.772	11.063.946	14,7
Pesos	39.680.895	40.480.930	2,0	36.544.163	40.480.930	10,8

Fuente: DANE, Cartera hipotecaria de vivienda. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial  
La cifra de VIP está contenida en VIS

En cuanto al saldo de capital, ascendió a 51,5 billones de pesos en el último trimestre del año 2016, de los cuales 14,3 billones correspondieron a vivienda de interés social y 37,2 billones a vivienda no VIS. 11,6% fue el incremento en este indicador con respecto al mismo trimestre del año anterior. Con respecto al capital de 1 o más cuotas vencidas, éstas registraron un monto de 1,1 billones de pesos, presentando un aumento del 11,9% con respecto al cuarto trimestre del 2015.

En Colombia:

- En el cuarto trimestre del 2016 el saldo de capital total para vivienda creció un 11,6% y para la vivienda VIS el saldo de capital creció el 12,6%.
- El crecimiento de la financiación de vivienda de interés social (VIS) se debe en gran parte a la financiación de vivienda de interés prioritario (VIP).
- En el trimestre octubre-diciembre del 2016 el número de créditos hipotecarios presentó un incremento del 5%, en el mismo trimestre del año anterior la variación fue del 3,7%.

-Bogotá, Antioquía, Valle, Santander y Cundinamarca concentran la cartera hipotecaria del país.

Por otro lado, en el país el saldo total de capital está representado en el 78,5% en pesos y el 21,5% en UVR en el cuarto trimestre del 2016, mientras en la capital del país está participación es del 75,9% y 24,1% respectivamente.

Los indicadores de la cartera hipotecaria de vivienda son importantes para el sector ya que permite hacer seguimiento a los créditos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda (nueva o usada), o a la construcción de vivienda individual. Así mismo, la valoración es muy significativa dentro de la economía del país, es así como para el cuarto trimestre del 2016 el saldo de capital total de Colombia representó el 23,1% del producto interno bruto del país; cifra tan representativa e importante que es equivalente a tener 2,5 veces, más el PIB de la construcción.

Según la entidad financiadora, el saldo de capital en el país estuvo representado por establecimientos de crédito 83,2%, Fondo Nacional del Ahorro 10,7%, cooperativas, fondos de empleados y fondos de vivienda 4,9%, cajas de compensación familiar 0,3% y otros colectores de cartera 0,8%.

Por regiones, Bogotá fue la que más aportó al saldo de la cartera con 21,9 billones de pesos en el cuarto trimestre del 2016, en segundo lugar se ubicó Antioquía con 6,3 billones de pesos, seguido por los departamentos de Valle, Santander y Cundinamarca; entre Bogotá y estos 4 departamentos se concentra el 73% del saldo total de la cartera hipotecaria en el país.

## 2. Mercado de vivienda

### 2.1 Desarrollo de la vivienda en el 2016

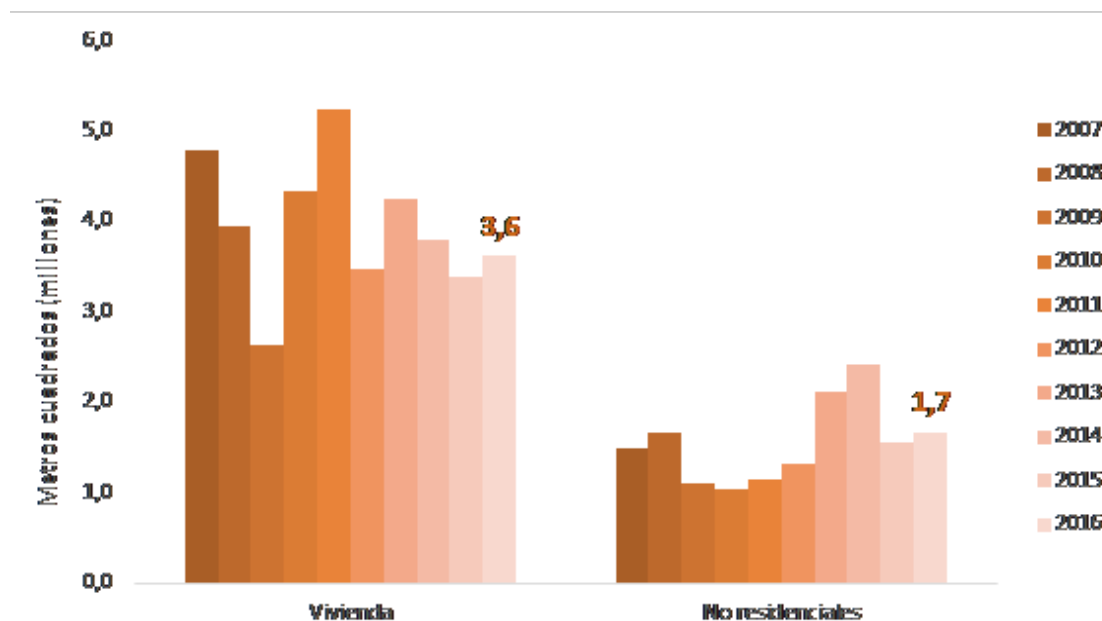
#### 2.1.1 Metros cuadrados licenciados Bogotá. (ciclo y nivel).

Las licencias de construcción se constituyeron en un indicador fundamental para la medición de la gestión de la política de vivienda y de la dinámica del mercado, toda vez que materializan la habilitación de suelo, el aprovechamiento de la norma urbana y las decisiones de inversión por parte de los urbanizadores y desarrolladores en la construcción vivienda y otros usos.

El balance del año 2016 no solo fue positivo, sino que logró revertir la tendencia negativa de años pasados. Durante el mencionado año, en la ciudad de Bogotá se aprobaron licencias de construcción por casi 5,3 millones de metros cuadrados, un 7,3% más que el año anterior. El 68% de las licencias correspondió a usos residenciales, al consolidar un poco más de 3,6 millones de metros cuadrados y un crecimiento frente al 2015 del 6,9%. En cuanto a las edificaciones no residenciales, los permisos de construcción sumaron cerca de 1,7 millones de metros cuadrados, superando un 8,3% el año 2015. En resumen, la vivienda contribuyó con 4,8 puntos porcentuales a la variación total del año 2016, en tanto que los otros destinos aportaron 2,6 puntos porcentuales.

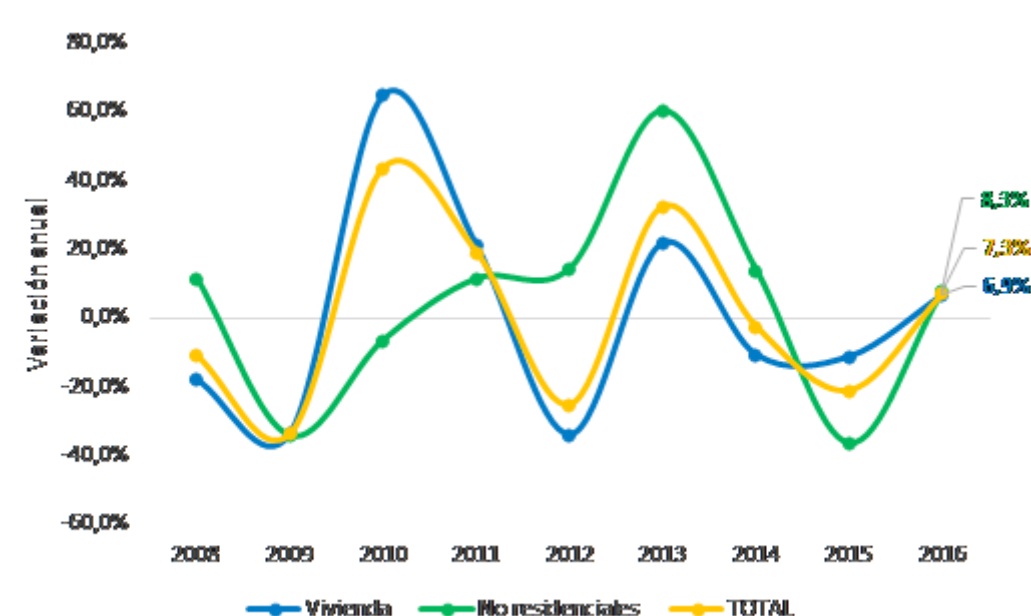
Gráfica 14. Metros cuadrados licenciados anuales en Bogotá

Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



Gráfica 15. Variación porcentual anual - Metros cuadrados licenciados en Bogotá

Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial





En la gráfica 15 se evidencia la recuperación del sector constructor con los resultados de licenciamiento del año 2016. La variación anual permite identificar los ciclos del sector y entender la tendencia que lleva el mercado. Luego de un periodo de tres años de desaceleración y contracción del sector constructor entre el 2013 y 2015, durante el primer año de la administración de Enrique Peñalosa, se revirtió la tendencia y el sector logró un crecimiento positivo. Ahora bien, es importante tener presente que el ciclo del sector es muy corto, con periodos de expansión breves en comparación con los periodos de contracción.

Tabla 7. Metros cuadrados licenciados por usos y segmentos de mercado en Bogotá 2015-2016

DESTINOS	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Total área licenciada (m²)	4.931.122	5.293.158	7,3	100	7,3
Vivienda (m²)	3.384.772	3.619.172	6,9	68,4	4,8
Vivienda de Interés Prioritaria	209.606	457.630	118,3	8,6	5,0
Vivienda de Interés Social	761.108	821.748	8,0	15,5	1,2
Vivienda No VIS	2.414.058	2.339.794	-3,1	44,2	-1,5
No residenciales (m²)	1.546.350	1.673.986	8,3	31,6	2,6
Industria	45.442	41.526	-8,6	0,8	-0,1
Oficina	550.406	714.316	29,8	13,5	3,3
Bodega	13.765	8.339	-39,4	0,2	-0,1
Comercio	530.949	409.041	-23,0	7,7	-2,5
Hotel	14.471	49.568	242,5	0,9	0,7
Educación	188.688	229.520	21,6	4,3	0,8
Hospital	111.381	33.648	-69,8	0,6	-1,6
Admón. Pública	38.679	126.985	228,3	2,4	1,8
Religioso	27.170	9.652	-64,5	0,2	-0,4
Social	10.392	50.915	389,9	1,0	0,8
Otro no residencial	15.007	476	-96,8	0,0	-0,3

Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Si bien se registró una recuperación del sector en el 2016, los resultados son mixtos al analizar los diferentes segmentos del mercado. Al examinar por tipos de vivienda, el crecimiento del 6,9% en el 2016 obedeció al excelente desempeño de la vivienda de interés prioritaria <sup>1</sup> (+118,3%) y el de la vivienda de interés social <sup>2</sup>, en tanto que la vivienda no VIS se contrajo un 3,1%.

Los resultados en la VIP obedecen fundamentalmente a las viviendas gestionadas por la administración de Enrique Peñalosa al inicio de su periodo en lo que se denominó el “Pacto por la Vivienda” donde se planteó la meta de 80.000 mil cupos de subsidios para Bogotá en los diferentes programas de vivienda del gobierno nacional. Para el caso de las viviendas de interés prioritario, dentro de los 80.000 cupos se habilitaron 6.129 en el marco del programa Vivienda para Ahorradores -VIPA- solo para Bogotá, las cuales obtuvieron licencia de construcción durante el segundo semestre del año 2016.

En el segmento de no residenciales con un crecimiento del 8,3% frente al año 2015, quienes lideraron la tendencia fueron las aprobaciones para la construcción de edificaciones para oficinas al contribuir en 3,3 puntos porcentuales; administración pública (1,8 p.p), educación (0,8 p.p), social (0,8 p.p) y hoteles (0,7 p.p). En contraste, las licencias para edificaciones de comercio y hospitales

restaron a la dinámica del año al contribuir negativamente con 2,5 y 1,6 puntos porcentuales, respectivamente. Es importante resaltar al segmento de educación, toda vez que los 229.520 metros cuadrados aprobados durante el año 2016, fueron el dato histórico más alto de la última década.

1. La vivienda de interés prioritaria (VIP) corresponde a las viviendas cuyo precio no supera los 70 SMMLV al momento de su entrega. Para el año 2017 el precio de una VIP sería de hasta \$51.640.190.

2. La vivienda de interés social (VIS) corresponde a las viviendas cuyo precio es superior a los 70 SMMLV pero inferior o igual a 135 SMML al momento de su entrega. Para el año 2017 el precio de una VIS sería desde \$51.640.190 hasta \$99.591.795.

Tabla 8. Metros cuadrados licenciados. Totales para Bogotá y Cundinamarca en el 2015–2016

Zona	Municipio	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	Bogotá	4.931.122	5.293.158	7,3	70,5	4,1
	Soacha	670.594	608.314	-9,3	8,1	-0,7
	Fusagasugá	164.162	222.999	35,8	3,0	0,7
	Cajicá	168.871	214.684	27,1	2,9	0,5
	Funza	146.764	202.916	38,3	2,7	0,6
	Zipaquirá	428.200	184.204	-57,0	2,5	-2,8
	Mosquera	415.031	166.268	-59,9	2,2	-2,8
	Chía	382.944	159.625	-58,3	2,1	-2,5
	Cota	346.141	69.887	-79,8	0,9	-3,1
	Girardot	257.200	69.466	-73,0	0,9	-2,1
	Tabio	34.003	67.814	99,4	0,9	0,4
	Sibaté	25.658	58.467	127,9	0,8	0,4
	La Calera	76.328	50.489	-33,9	0,7	-0,3
	Tenjo	90.647	49.116	-45,8	0,7	-0,5
	Tocancipá	203.516	33.241	-83,7	0,4	-1,9
	Sopó	54.477	27.989	-48,6	0,4	-0,3
	Facatativá	219.777	17.771	-91,9	0,2	-2,3
	Madrid	173.109	6.976	-96,0	0,1	-1,9
Total Cundinamarca		3.857.422	2.210.226	-42,7	29,5	-18,7
TOTAL REGIÓN		8.788.544	7.503.384	-14,6	100	-14,6

Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

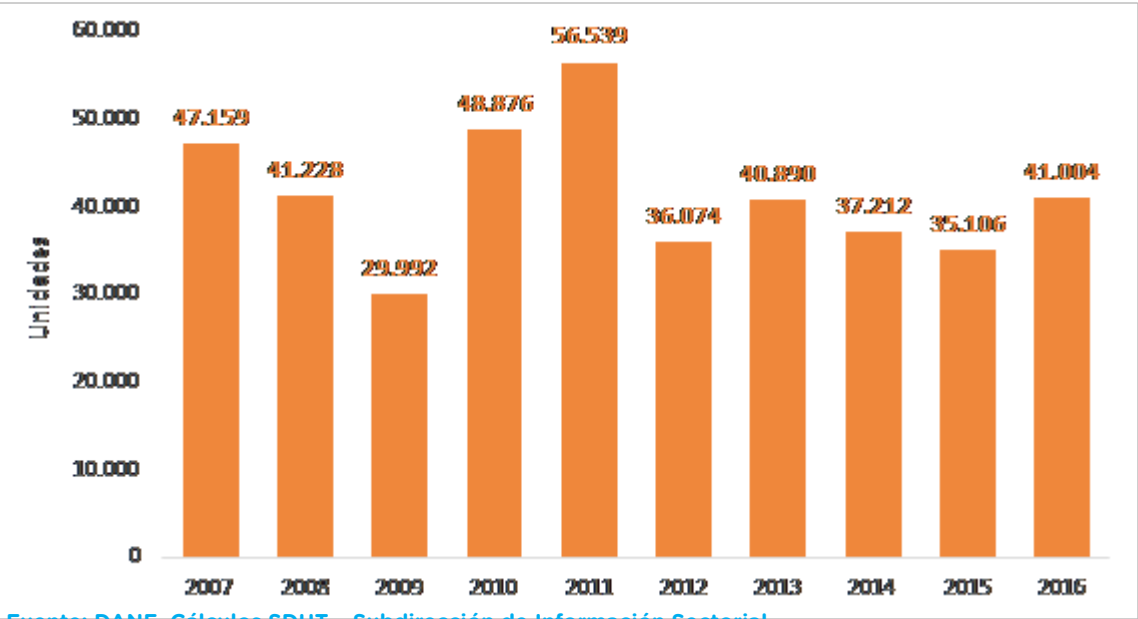
La dinámica capitalina está estrechamente relacionada con Cundinamarca, específicamente con los municipios aledaños. Para el año 2016, en tanto que Bogotá aumentó los metros cuadrados con licencia de construcción aprobada en un 7,3%, Cundinamarca se contrajo en un 42,7% (ver tabla 2.2). Esta situación en los municipios aledaños es considerable, ya que la contracción del año sería la segunda más alta de los últimos diez años, solo superada por lo registrado en el 2012 (-46,6%). Al observar por municipios, 12 de 17 registraron caídas importantes; municipios con gran peso en la región como Soacha, Zipaquirá, Mosquera y Chía, contribuyeron negativamente al resultado del 2016. Algunos grandes mercados como Fusagasugá, Cajicá y Funza, registraron crecimientos importantes (ver tabla 8), donde los dos primeros continúan en expansión, toda vez que lo licenciado en el 2016 superó su promedio histórico en más del 30%.

### 2.1.2 Unidades licenciadas de vivienda (ciclo y nivel)

El licenciamiento de vivienda medido a través de unidades permite un análisis en términos de hogares y por ende, del impacto del sector constructor en términos sociales. Para el año 2016, en Bogotá se aprobaron licencias para iniciar la construcción de 41.004 soluciones habitacionales, donde podrán vivir 41.004 hogares o en términos equivalentes un promedio de 139.414 personas. Dicho resultado superó a las unidades aprobadas en el año 2015 en un 16,8%.

Es importante resaltar que los resultados para el año 2016 (unidades y crecimiento) superaron, en términos anuales, lo registrado durante el periodo 2012–2015. Esta recuperación permitió a la capital acercarse más al promedio de la última década (41.408 unidades), signo claro de recuperación del mercado. El año 2016 no solo sacó a Bogotá de un periodo contractivo (2014–2015) sino que reafirmó una tendencia de recuperación inestable e incipiente en el cuatrienio anterior (ver gráfica 17).

Gráfica 16. Unidades de vivienda licenciadas anuales en Bogotá. 2007-2016



Gráfica 17. Variación porcentual anual – Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá. 2008-2016

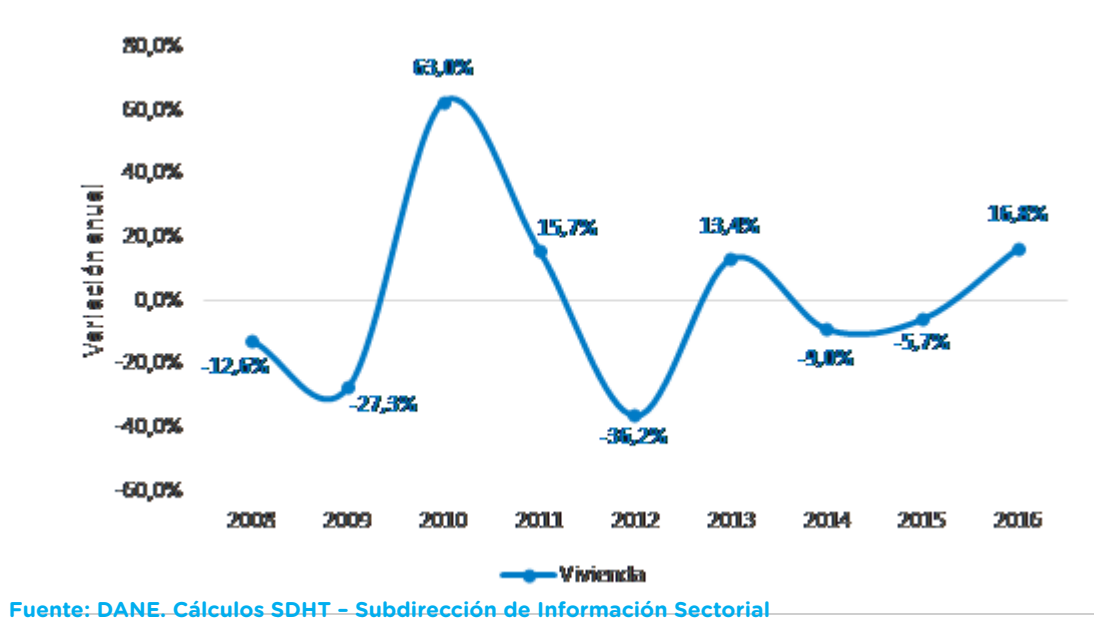


Tabla 9. Unidades licenciadas de vivienda en Bogotá y Cundinamarca. 2015-2016

Zona	Municipio	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	Bogotá	35.106	41.004	16,8	70,6	8,7
Cundinamarca	Soacha	8.508	7.714	-9,3	13,3	-1,2
	Fusagasugá	1.343	1.883	40,2	3,2	0,8
	Zipaquirá	5.015	1.623	-67,6	2,8	-5,0
	Cajicá	1.646	1.175	-28,6	2,0	-0,7
	Mosquera	3.361	1.122	-66,6	1,9	-3,3
	Chía	2.146	773	-64,0	1,3	-2,0
	Tabio	219	616	181,3	1,1	0,6
	Funza	721	501	-30,5	0,9	-0,3
	Sibaté	160	444	177,5	0,8	0,4
	Girardot	2.333	339	-85,5	0,6	-2,9
	La Calera	380	211	-44,5	0,4	-0,2
	Tocancipá	1.127	155	-86,2	0,3	-1,4
	Cota	628	137	-78,2	0,2	-0,7
	Facatativá	3.260	127	-96,1	0,2	-4,6
	Tenjo	97	109	12,4	0,2	0,0
	Sopó	155	105	-32,3	0,2	-0,1
	Madrid	1.945	45	-97,7	0,1	-2,8
Total Cundinamarca		33.044	17.079	-48,3	29,4	-23,4
TOTAL REGIÓN		68.150	58.083	-14,8	100	-14,8

Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

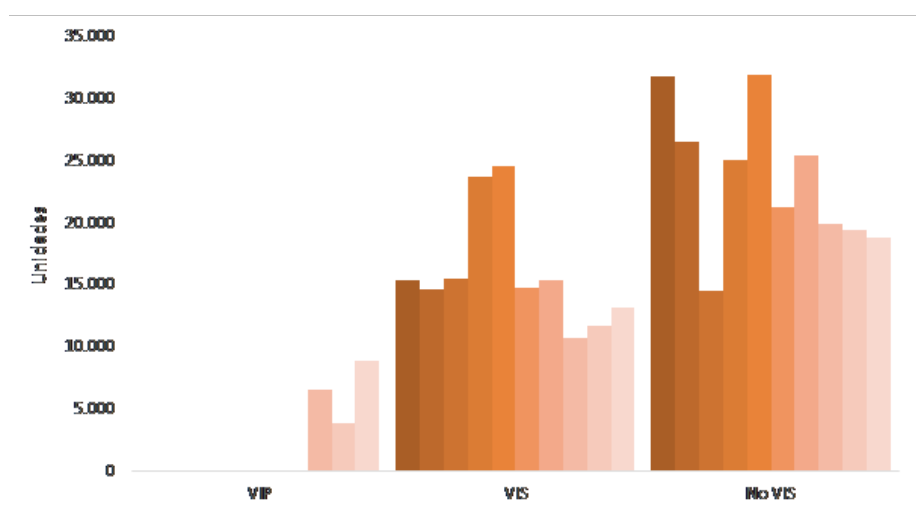
En la región de Bogotá y Cundinamarca se licenciaron un total de 58.083 unidades de vivienda durante el 2016, un 14,8% menos que el año anterior. Bogotá aportó positivamente con 8,7 puntos porcentuales a esta variación, mientras que Cundinamarca contrarrestó con 23,4 puntos porcentuales. Cuatro 4 de los cinco 5 municipios con más de mil unidades de vivienda licenciadas en el año 2016, que concentraron el 79% del departamento, registraron caídas importantes respecto al año anterior. Fusagasugá por el contrario, creció un 40,2% al licenciar un total de 1.883 unidades, segundo resultado más alto de la última década y por encima de su media histórica en un 41,8%.



### 2.1.3 Licencias. Participación por segmentos de vivienda

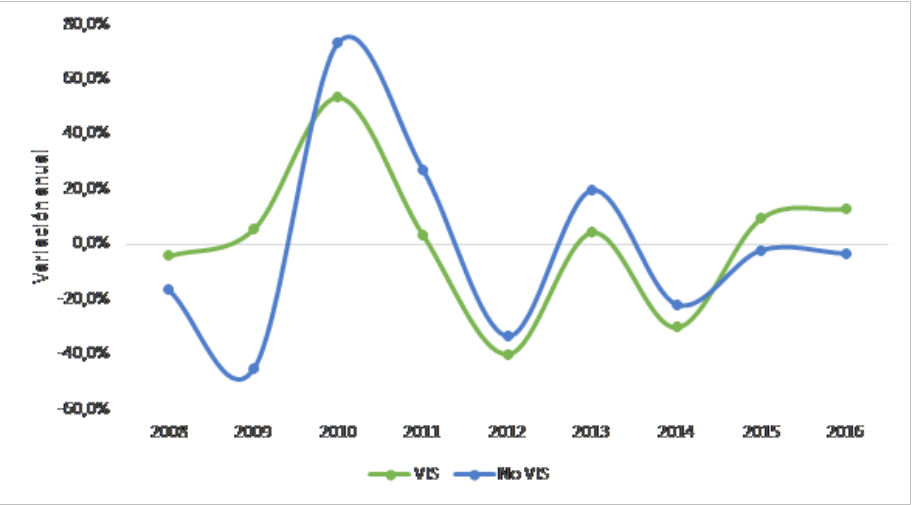
El licenciamiento por tipo de vivienda registra varios hechos importantes a destacar: I) desde que se tienen registros de licencias que permiten discriminar la vivienda prioritaria de la social, el año 2016 lidera el registro más alto con 8.912 unidades; II) la vivienda de interés social creció un 12,8% en el 2016 superando el crecimiento del 2015 (9,3%), tendencia claramente de recuperación; III) la vivienda no VIS se contrajo un 3,4% y su tendencia sigue a la baja, sobre todo teniendo presente que las 18.857 unidades del 2016 corresponden al segundo dato más bajo desde 2007.

Gráfica 18. Unidades anuales de vivienda licenciadas en Bogotá



Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Gráfico 19. Variación porcentual anual – Unidades de vivienda licenciadas en Bogotá. 2008-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Tabla 10. Unidades licenciadas de vivienda en Bogotá y Cundinamarca. 2015-2016

Zona	Tipo vivienda	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	VIP	3.861	8.912	130,8	15,3	7,4
	VIS	11.733	13.235	12,8	22,8	2,2
	No VIS	19.512	18.857	-3,4	32,5	-1,0
Total Bogotá, D.C.		35.106	41.004	16,8	70,6	8,7
Cundinamarca	VIP	1.715	100	-94,2	0,2	-2,4
	VIS	14.702	6.499	-55,8	11,2	-12,0
	No VIS	16.627	10.480	-37,0	18,0	-9,0
Total Cundinamarca		33.044	17.079	-48,3	29,4	-23,4
TOTAL REGIÓN		68.150	58.083	-14,8	100	-14,8

Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

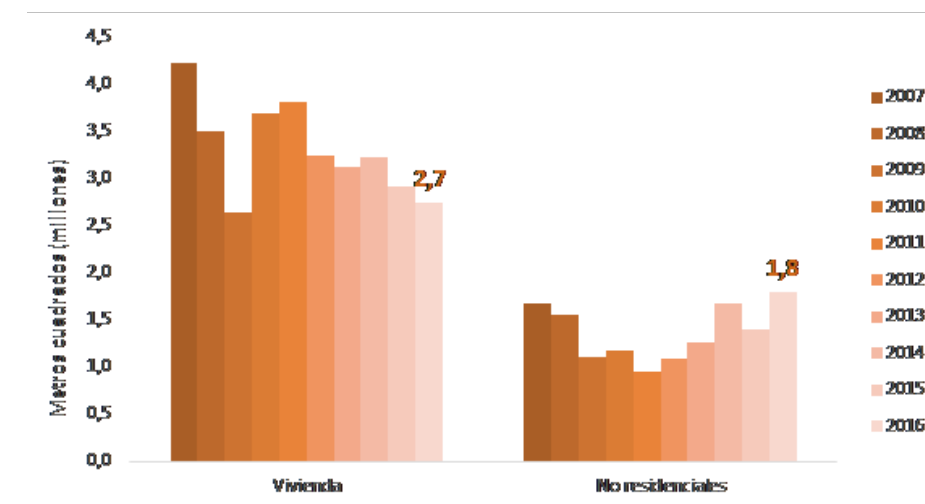
La contracción de Cundinamarca fue considerable en términos de licenciamiento para vivienda. Con una caída del 48,3% en el total, durante el año 2016 consolidó el licenciamiento para 17.079 unidades, un 15,2% menos que su promedio histórico. Si bien la menor dinámica se dio en todos los tipos de vivienda, las mayores contracciones se dieron en el segmento de vivienda de interés prioritario –donde el licenciamiento fue incipiente (100 unidades)– y en el segmento de vivienda de interés social (ver tabla 10).

## 2.1.4 Área iniciada en Bogotá

Para el año 2016 en la capital del país se iniciaron obras de construcción en proyectos de vivienda y no residenciales por un total de 4,5 millones de metros cuadrados, cifra 4,8% superior al año anterior. El resultado supera la contracción registrada en el 2015 (-12,1%) y revierte la tendencia decreciente que el mercado había registrado desde el 2014. El buen comportamiento correspondió al crecimiento en el segmento no residencial, donde se dio el

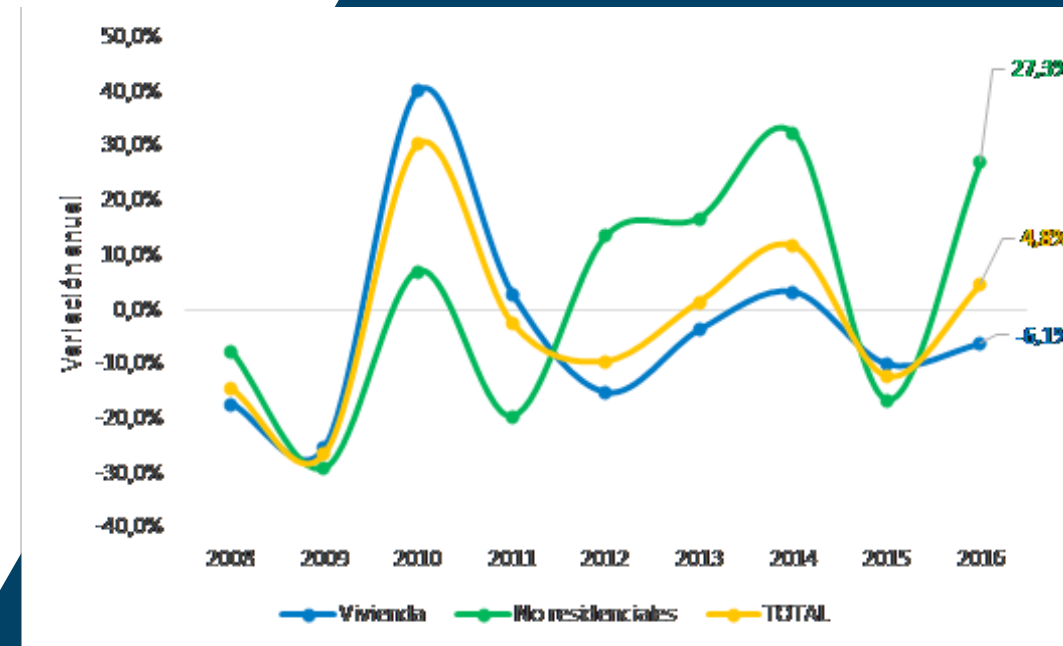
inicio de obra a cerca de 1,8 millones de metros cuadrados, superando el año 2015 en un 27,3% y posicionándose como la cifra más alta de los últimos diez años. Por su parte, las iniciaciones de proyectos de vivienda sumaron 2,7 millones de metros cuadrados, resultado menor al año anterior en un 6,1%.

Gráfica 20. Metros cuadrados iniciados anuales de vivienda en Bogotá. 2007-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 21. Variación porcentual anual - Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá. 2008-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial





El bajo desempeño en el segmento de vivienda obedeció a una fuerte contracción en los rangos de vivienda de interés prioritaria (-56,1%) y vivienda de interés social (-27,1%). El balance en términos de iniciación de obra sorprende debido al excelente desempeño en el indicador de licencias de construcción, donde la vivienda prioritaria y la vivienda social registraron incrementos del 118,3% y 8,0% respectivamente. Sin embargo, este rezago entre el indicador de licencias y las iniciaciones corresponde como ya se mencionó anteriormente, al despegue en el licenciamiento finalizando el año 2016, cuyo efecto en inicios de obra se verá a principios del 2017.

Tabla 11. Metros cuadrados iniciadas por usos y segmentos de mercado en Bogotá. 2015-2016

DESTINOS	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Total área licenciada (m²)	4.312.947	4.518.304	4,8	100	4,8
Vivienda (m²)	2.909.272	2.732.036	-6,1	60,5	-4,1
Vivienda de Interés Prioritaria	267.921	117.543	-56,1	2,6	-3,5
Vivienda de Interés Social	474.545	345.916	-27,1	7,7	-3,0
Vivienda No VIS	2.166.806	2.268.577	4,7	50,2	2,4
No residenciales (m²)	1.403.675	1.786.268	27,3	39,5	8,9
Bodegas	96.718	91.236	-5,7	2,0	-0,1
Oficinas	616.460	494.812	-19,7	11,0	-2,8
Comercio	321.347	617.959	92,3	13,7	6,9
Hoteles	52.031	97.779	87,9	2,2	1,1
Educación	61.846	117.754	90,4	2,6	1,3
Hospitales y Centros Asistenciales	79.104	30.858	-61,0	0,7	-1,1
Administración Pública	66.518	14.501	-78,2	0,3	-1,2
Otros	109.651	321.369	193,1	7,1	4,9

Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Respecto al mercado de edificaciones no residenciales, los metros cuadrados iniciados se incrementaron en un 27,3%, resultado por encima de la variación en los permisos de construcción (8,3%). Este mayor crecimiento en las iniciaciones durante el 2016 estaría recogiendo proyectos licenciados en el 2014, año en el cual el indicador llegó a un máximo histórico. En un análisis por usos, el crecimiento de las iniciaciones en el 2016 fue jalonado por edificaciones dedicadas al comercio, educación, hoteles y otros.

La dinámica bogotana frente a los municipios aledaños registró un mejor desempeño. En tanto que los metros cuadrados totales en la ciudad crecieron un 4,8%, en Cundinamarca el resultado fue prácticamente el mismo del año anterior (+0,1%). Esto le permitió a Bogotá ganar un punto porcentual de participación en la región, al pasar del 63,5% en el 2015 al 64,5% en el 2016. En el departamento, los municipios que lograron superar las iniciaciones del

2016 fueron Cajicá, Cota, Funza, La Calera y Zipaquirá. Municipios de gran peso en Cundinamarca como Soacha, Chía y Madrid redujeron los metros cuadrados iniciados, mientras que Mosquera se mantuvo estable.

Tabla 12. Metros cuadrados iniciados de vivienda en Bogotá y Cundinamarca. 2015-2016

REGIÓN	Municipio	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	Bogotá	4.312.947	4.518.304	4,8	64,5	3,0
Cundinamarca	Soacha	682.639	578.117	-15,3	8,3	-1,5
	Cajicá	192.215	202.109	5,1	2,9	0,1
	Chía	200.918	192.464	-4,2	2,7	-0,1
	Cota	92.210	99.493	7,9	1,4	0,1
	Facatativá	132.600	96.503	-27,2	1,4	-0,5
	Funza	142.371	206.170	44,8	2,9	0,9
	Fusagasugá	207.631	197.833	-4,7	2,8	-0,1
	La Calera	36.202	59.100	63,3	0,8	0,3
	Madrid	253.458	234.455	-7,5	3,3	-0,3
	Mosquera	325.231	325.322	0,0	4,6	0,0
	Sopo	35.294	10.838	-69,3	0,2	-0,4
	Zipaquirá	182.230	284.086	55,9	4,1	1,5
Total Cundinamarca		2.482.999	2.486.490	0,1	35,5	0,1
TOTAL REGIÓN		6.795.946	7.004.794	3,1	100	3,1

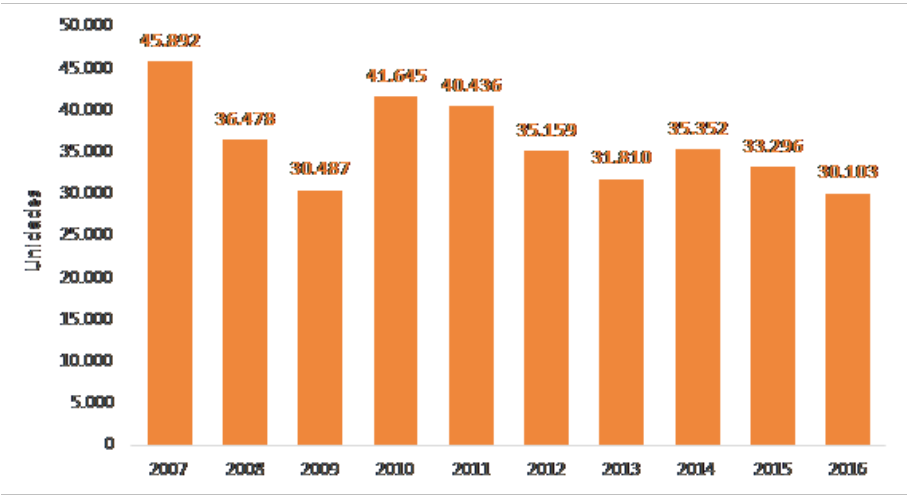
Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial



### 2.1.5 Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá

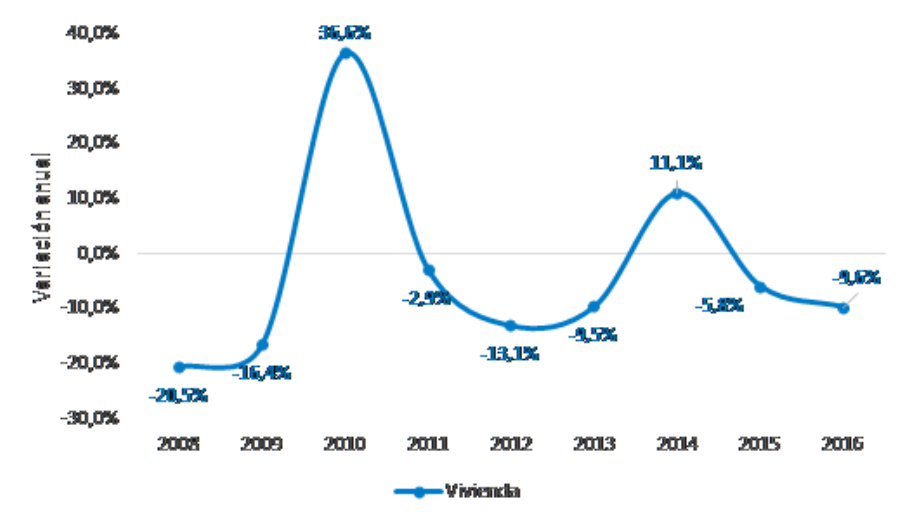
Para el año 2016, las unidades de vivienda que iniciaron construcción de obra nueva en Bogotá disminuyeron un 9,6% frente al año anterior, logrando consolidar un total de 30.103 unidades de vivienda, cifra no registrada desde el 2007. El resultado sorprende dado que los permisos de construcción para nuevas unidades de vivienda se incrementaron un 16,8%; no obstante, es importante recordar que este resultado positivo se materializó al final del 2016. Durante los primeros nueve meses del año, las unidades licenciadas consolidaban una caída del 7,7% y con el incremento del 77,4% del cuarto trimestre del año, el 2016 logró un resultado positivo. Lo anterior indicaría que los proyectos licenciados al final del periodo, no habrían iniciado obra en la totalidad de las unidades con licencia de construcción aprobada.

Gráfica 22. Unidades de vivienda iniciadas al año en Bogotá. 2007-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 23. Variación porcentual anual - Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá. 2008-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



La menor dinámica en inicios de obra de proyectos de vivienda también se evidenció en los municipios aledaños a Bogotá. De los 17 municipios en Cundinamarca donde se registra información de licenciamiento desde el 2007, tan solo tres 3 registraron incrementos en las unidades iniciadas (Zipaquirá, Cajicá y La Calera). Esta situación dejó un balance en la región de Bogotá y Cundinamarca de 50.826 unidades, cifra inferior un 14,0% respecto al 2015.

Tabla 13. Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá y Cundinamarca. 2015-2016

Zona	Municipio	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	Bogotá	33.296	30.103	-9,6	59,2	-5,4
Cundinamarca	Soacha	9.934	7.292	-26,6	14,3	-4,5
	Zipaquirá	1.915	2.969	55,0	5,8	1,8
	Madrid	3.417	2.628	-23,1	5,2	-1,3
	Mosquera	2.233	1.997	-10,6	3,9	-0,4
	Fusagasugá	1.525	1.502	-1,5	3,0	0,0
	Cajicá	1.229	1.255	2,1	2,5	0,0
	Facatativá	1.869	1.045	-44,1	2,1	-1,4
	La Calera	313	699	123,3	1,4	0,7
	Chía	1.435	646	-55,0	1,3	-1,3
	Funza	1.528	364	-76,2	0,7	-2,0
	Cota	335	280	-16,4	0,6	-0,1
	Sopó	72	46	-36,1	0,1	0,0
Total Cundinamarca		25.805	20.723	-19,7	40,8	-8,6
TOTAL REGIÓN		59.101	50.826	-14,0	100	-14,0

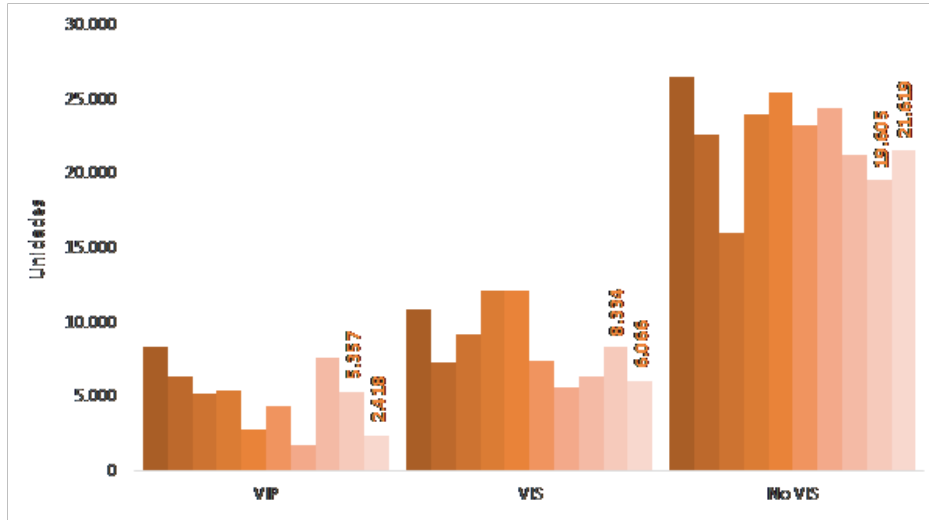
Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Por tipo de vivienda según su valor de venta, las iniciaciones se redujeron en el segmento de vivienda de interés prioritario (-54,9%) y social (-27,2%), en tanto que la vivienda no VIS creció un 10,3%. El resultado para la vivienda de menos de 135 SMMLV fue negativo, toda vez que una cantidad importante de los proyectos licenciados durante el año 2016 aún no habían iniciado obra. Es el caso

de los proyectos que pertenecen al programa de Vivienda para Ahorradores de Segunda Generación (VIPA), en el cual se habilitaron 6.129 cupos para hogares con hasta 2 SMMLV de ingreso mensual, los cuales habrían obtenido la aprobación de la licencia de construcción durante el cuarto trimestre del año 2016, razón por la cual en dicho periodo el licenciamiento de unidades VIP fue 13,4 veces superior

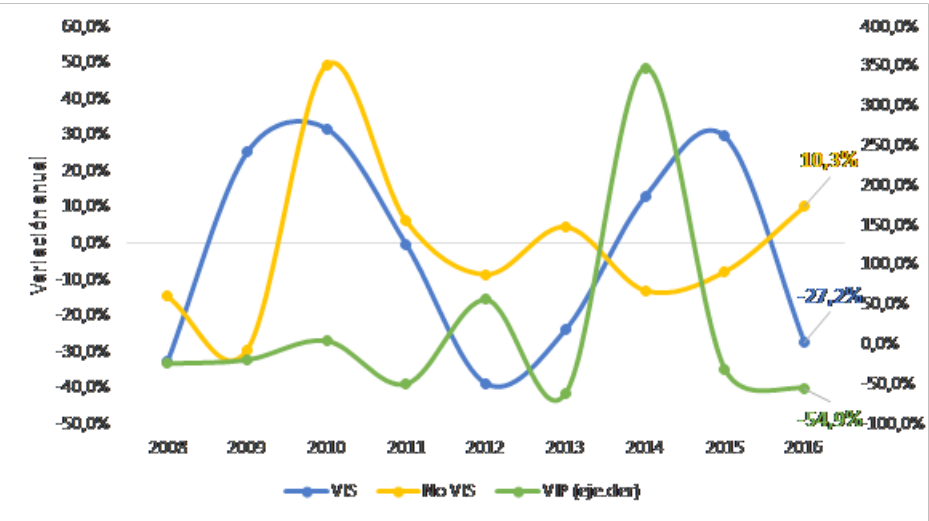
al cuarto trimestre del 2015. Sin embargo, de estas 6.129 unidades aprobadas, según los resultados del Censo de Edificaciones del DANE, muy pocas habrían iniciado obra dado que para el IV trimestre del 2016, iniciaron obra un total de 814 unidades VIP. Lo anterior implica que el efecto positivo del licenciamiento para el 2016 se verá reflejado durante el primer semestre del 2017.

Gráfica 24. Unidades anuales de vivienda iniciadas en Bogotá



Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 25. Variación porcentual anual - Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá. 2008-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

En cuanto a la dinámica de producción de vivienda nueva en la región, Cundinamarca también registró una caída -19,7%, incluso mayor a la obtenida en la capital -9,6%. Por rangos de precios, sorprende el nivel de unidades iniciadas en Cundinamarca por debajo de las 700 unidades al año, cifra no vista desde el año 2011. En contraste con el crecimiento de iniciaciones de vivienda no VIS de Bogotá +10,3%, en los municipios aledaños se dio una disminución del 5,5% en dicho segmento; no obstante, las viviendas con precios entre 136-350 SMMLV que concentraron el 70% de total de unidades no VIS, se habrían mantenido respecto al año anterior, en tanto que las viviendas con precios de venta superiores a los 350 SMMLV se redujeron en un 16,1%.

Tabla 14. Unidades de vivienda iniciadas en Bogotá y Cundinamarca. 2015–2016

Región	Tipo vivienda	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	VIP	5.357	2.418	-54,9	4,8	-5,0
	VIS	8.334	6.066	-27,2	11,9	-3,8
	No VIS	19.605	21.619	10,3	42,5	3,4
Total Bogotá, D.C.		33.296	30.103	-9,6	59,2	-5,4
Cundinamarca	VIP	1.209	698	-42,3	1,4	-0,9
	VIS	14.287	10.279	-28,1	20,2	-6,8
	No VIS	10.309	9.746	-5,5	19,2	-1,0
Total Cundinamarca		25.805	20.723	-19,7	40,8	-8,6
TOTAL REGIÓN		59.101	50.826	-14,0	100	-14,0

Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Tabla 15. Unidades de vivienda iniciadas por localidades. 2015–2016

Localidad	Promedio 2011 - 2015	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Antonio Nariño	124	210	287	36,7	1,0	0,2
Barrios Unidos	435	469	364	-22,4	1,2	-0,3
Bosa	2.689	3.891	2.412	-38,0	8,0	-4,4
Candelaria	131	510	1	-99,8	0,0	-1,5
Chapinero	1.492	1.166	1.313	12,6	4,4	0,4
Ciudad Bolívar	2.584	2.351	1.505	-36,0	5,0	-2,5
Engativá	2.365	1.950	2.530	29,7	8,4	1,7
Fontibón	2.280	1.846	2.248	21,8	7,5	1,2
Kennedy	5.173	2.911	4.084	40,3	13,6	3,5
Los Mártires	136	338	331	-2,1	1,1	0,0
Puente Aranda	565	344	513	49,1	1,7	0,5
Rafael Uribe Uribe	632	828	1.235	49,2	4,1	1,2
San Cristóbal	616	667	1.448	117,1	4,8	2,3
Santa Fe	454	816	699	-14,3	2,3	-0,4
Suba	6.420	6.271	5.221	-16,7	17,3	-3,2
Teusaquillo	516	559	1.122	100,7	3,7	1,7
Tunjuelito	214	204	73	-64,2	0,2	-0,4
Usaquén	5.495	2.790	2.580	-7,5	8,6	-0,6
Usme	2.369	3.844	2.128	-44,6	7,1	-5,2
Sin clasificar	521	1.331	9	-99,3	0,0	-4,0
Total general	35.211	33.296	30.103	-9,6	100	-9,6

Fuente: DANE. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Pese a la caída en las unidades de vivienda iniciadas, los resultados son mixtos a nivel zonal. En un análisis por localidades, Kennedy y Suba aportaron el 30,1% de las 30.103 unidades iniciadas en el 2016. Si bien en la primera localidad se registró un incremento del 40,3% y en la segunda una disminución del 16,7%, es importante que la producción de vivienda se concentre en las localidades más grandes (con más de 300.000 hogares c/u).

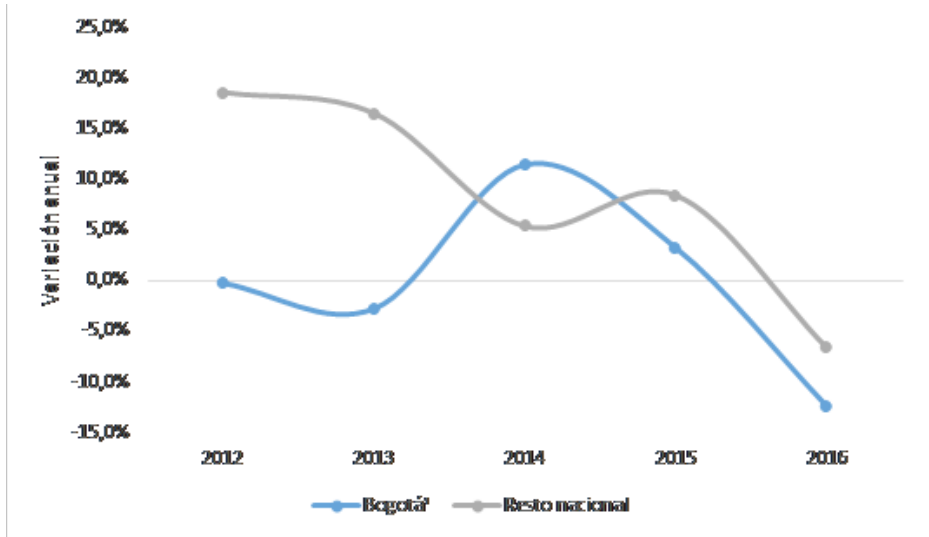
Por otra parte, existen localidades donde el mercado de vivienda se reactivó fuertemente, pese a que son territorios que concentran cada uno entre el 1% y el 5% de la producción de vivienda nueva. Las localidades de San Cristóbal, Teusaquillo, Rafael Uribe, Los Mártires y Antonio Nariño, duplicaron su nivel de iniciaciones anuales frente al promedio de los últimos cinco años. Lo interesante de este resultado se refleja en el hecho de que corresponde a localidades con presencia predominantemente de hogares de clase media. En contraste a este hallazgo, la localidad de Usaquén se contrajo un 7,5% respecto al 2015 y las 2.580 unidades iniciadas en el 2016 corresponden apenas al 50% del promedio iniciado entre 2011–2015.

### 2.1.6 Producción de concreto premezclado (vivienda y otros destinos)

La producción de concreto premezclado es un indicador que refleja la dinámica inmobiliaria en los procesos de construcción, ya que al ser un material perecedero, es usado prácticamente al momento de ser producido. En la gráfica 26 se evidencia que el consumo de concreto en Bogotá se contrajo en un 12,4%, resultado muy por encima de la disminución en el resto del país (-6,6%). Adicionalmente, el ciclo de consumo de concreto premezclado se encuentra en una fase de desaceleración desde el 2014, tanto en Bogotá como en el país, situación que evidencia una menor actividad de construcción o un uso menos intensivo de sistemas constructivos cuyo principal insumo es el concreto (ej., sistema industrializado).



Gráfica 26. Variación porcentual anual - Producción de concreto premezclado en Bogotá vs. Resto de la nación. 2012-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial  
¹ Incluye la producción de concreto con destino a Bogotá, Soacha, Funza, Chía y Mosquera

El menor consumo de concreto en Bogotá durante el año 2016, obedeció a una menor dinámica en cada uno de los destinos (ver tabla 16). El concreto destinado a proyectos de vivienda sumó poco más de 1,3 millones de metros cúbicos, un 8,9% menos que el año anterior y se consolidó como la cifra más baja desde que se tiene registro de este indicador. Por su parte, el segmento de no residenciales se contrajo un 12,2%, pero los casi 1,2 millones de metros cúbicos consumidos siguen superando el promedio histórico para ese destino (907.463 m³).

Tabla 16. Producción de concreto (m3) por destinos en Bogotá y Cundinamarca. 2015-2016

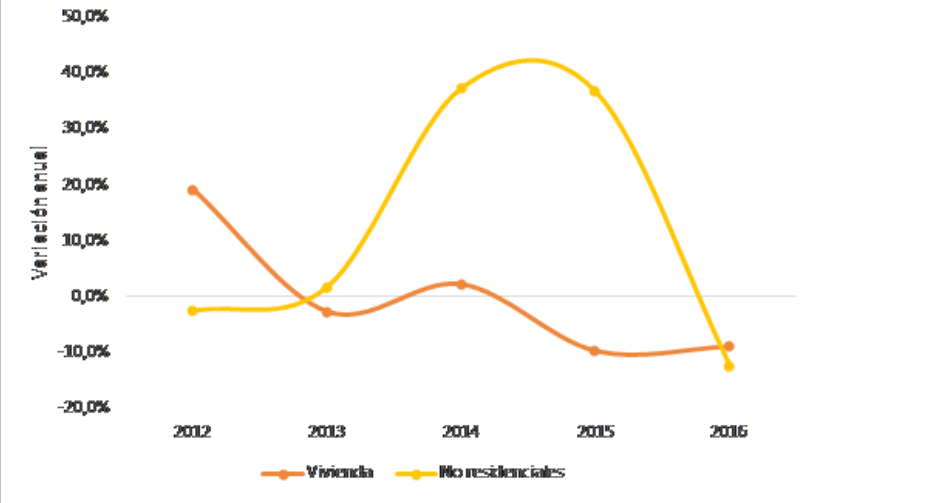
REGIÓN	DESTINOS	AÑO 2015	AÑO 2016	VARIACIÓN	CONTRIBUCIÓN A LA VARIACIÓN
Bogotá	Vivienda	1.471.226	1.340.636	-8,9	-4,1
	No residenciales	1.365.411	1.198.399	-12,2	-5,3
	Obras Civiles	251.529	200.766	-20,2	-1,6
	Otros*	86.466	42.399	-51,0	-1,4
TOTAL BOGOTÁ		3.174.633	2.782.201	-12,4	-12,4
Resto del país	DESTINOS	AÑO 2015	AÑO 2016	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	Vivienda	2.147.044	2.256.784	5,1	2,1
	No residenciales	1.489.506	1.412.769	-5,2	-1,4
	Obras Civiles	1.576.800	1.183.232	-25,0	-7,4
	Otros*	115.716	124.749	7,8	0,2
TOTAL RESTO PAÍS		5.329.066	4.977.534	-6,6	-6,6
TOTAL PAÍS		8.503.699	7.759.735	-8,7	

Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial  
\* Incluye la producción de concreto para la cual no es posible identificar su destino o uso final como: mayoristas, intermediarios, comercializadores, distribuidores, transformadores (prefabricados), etc.

Para el 2016, el consumo de concreto en los segmentos del sector edificador (vivienda y no residenciales) en Bogotá, representó el 91,3% frente al 73,7% en el resto del país. Se espera que esta participación del sector constructor tienda a equilibrarse a favor del segmento de obras civiles, una vez las apuestas en infraestructura vial tanto en Bogotá como en el resto del país se empiecen a materializar en inicios de obra.

Al concentrarse en el ciclo de producción de concreto en el sector edificador en Bogotá (excluyendo obras civiles y otros), la desaceleración y fuerte contracción de este indicador obedece principalmente al segmento de no residenciales. La razón de este comportamiento se explica por un periodo base muy alto, producto de la expansión del licenciamiento e iniciación de obra de oficinas durante los años 2014 y 2015 (ver gráfica 27). Por el lado de la vivienda, si bien la tendencia desde el año 2012 muestra una desaceleración en la producción de concreto premezclado, lo que indicaría una baja actividad constructiva, el año 2016 revirtió esa tendencia pese a que el balance respecto al año anterior fue negativo. En prospectiva, se espera que la producción de concreto siga con una tendencia de recuperación durante el año 2017, dado el incremento en el licenciamiento de vivienda y usos no residenciales.

Gráfica 27. Variación porcentual anual - Producción de concreto premezclado por destinos. Bogotá. 2012-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial  
¹ Incluye la producción de concreto con destino a Bogotá, Soacha, Funza, Chía y Mosquera

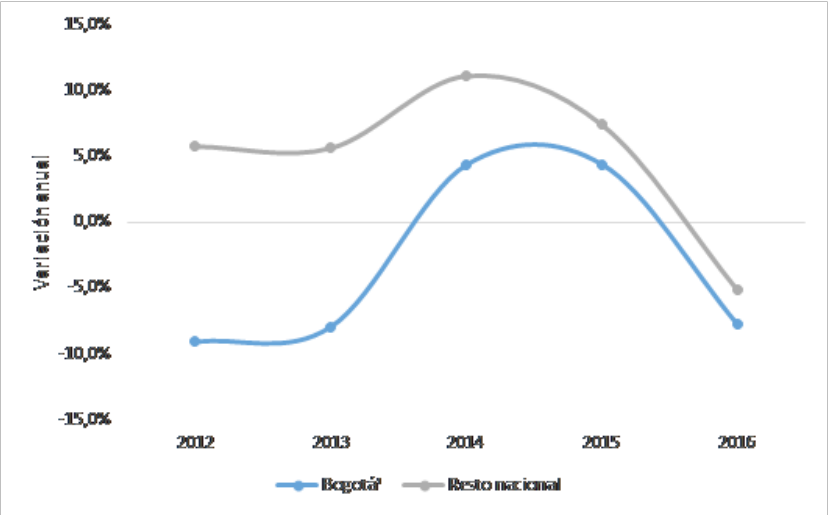
### 2.1.7 Despacho de cemento

Los despachos de cemento son un indicador aproximado del consumo nacional de este insumo, ya que a diferencia del indicador de producción, contemplan la cantidad de cemento gris que es distribuido en el mercado nacional durante el periodo de análisis, excluyendo la proporción de cemento con destino a la exportación. Para el año 2016 a nivel nacional se despacharon un total de 12,1 millones de toneladas métricas de cemento gris. Aunque este resultado fue un 5,5% menor frente al año anterior, la cantidad se mantiene por encima de las

doce millones de toneladas, cifra superada por primera vez en el 2015. Al analizar los despachos hacia Bogotá versus el resto del país, se observa una contracción más pronunciada en la capital (-7,8%) que la registrada en los demás departamentos (-5,2%).

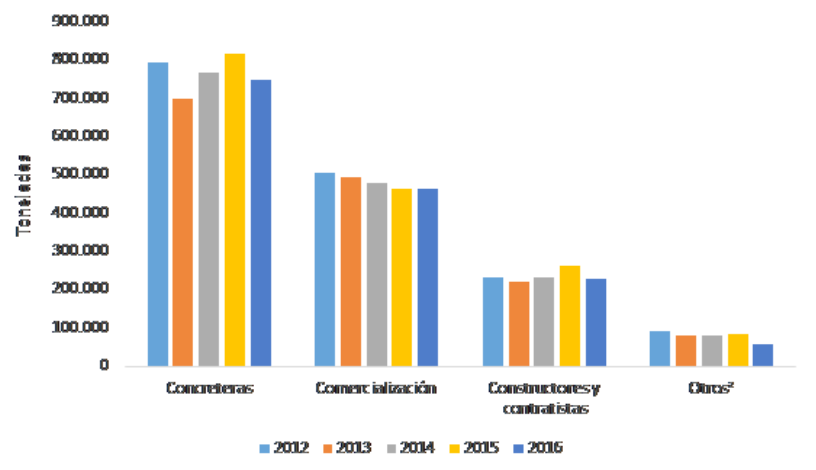
La desaceleración en los despachos de cemento gris desde el 2014 en Bogotá coincide con el comportamiento del resto del país. Para el caso bogotano, la menor dinámica en los despachos de cemento concuerda con la menor producción de concreto premezclado, resultado esperado dado que son dos insumos complementarios y que alrededor del 50% del cemento despachado tiene como destino las concretteras (ver gráfica 29).

Gráfica 28. Variación porcentual anual - Despachos de cemento para Bogotá vs resto nación. 2012-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial  
¹ Incluye los despachos a Funza, Soacha, Mosquera y Chía

Gráfica 29. Despachos de cemento por canal de distribución en Bogotá. 2012-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial  
Incluye los despachos a Funza, Soacha, Mosquera y Chía. En el canal de distribución “otros” se incluyen los despachos a los canales de distribución gobierno, fibrocemento, prefabricados y otros

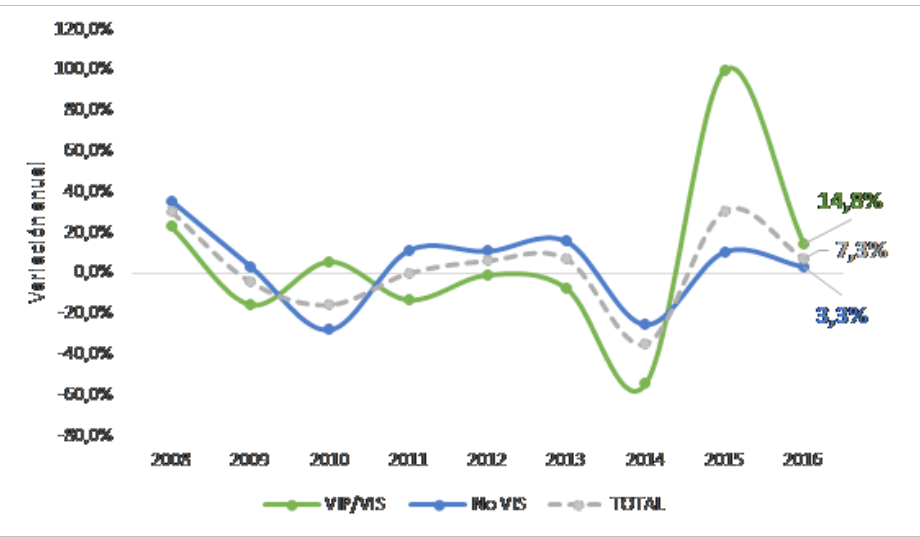
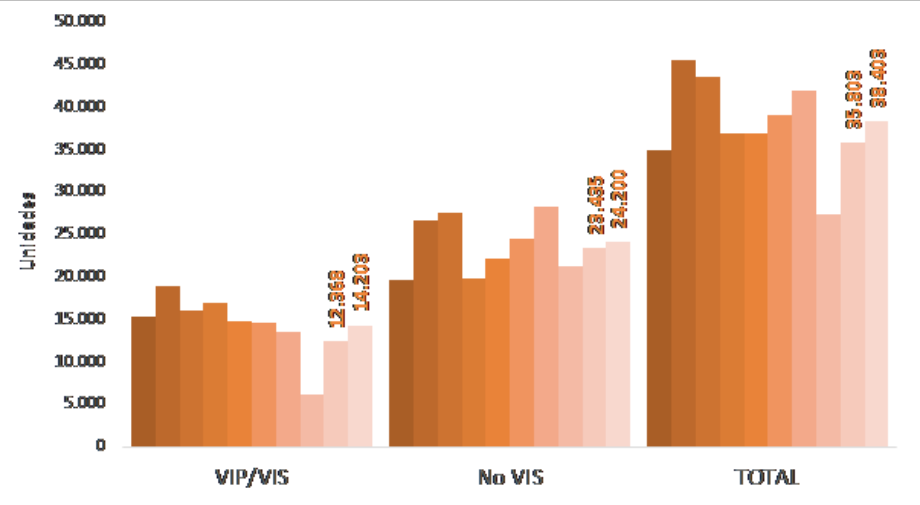
### 2.1.8 Viviendas culminadas

El indicador de viviendas culminadas corresponde al conjunto de variables que cierra el ciclo de producción de vivienda. En términos de actividad productiva, la terminación de obras mantiene un aporte incipiente a la actividad de la construcción, toda vez que el consumo de insumos y mano de obra empleada es menor. Si bien este indicador refleja el licenciamiento e iniciación de dos o tres años atrás, su lectura es relativamente contemporánea con la dinámica del mercado de crédito de vivienda (desembolsos).

En el 2016 se terminaron de construir 38.403 unidades de vivienda nueva, un 7,3% más que el año anterior. Por tipo de vivienda, la vivienda de hasta 135 SMMLV (VIP y VIS) aportó 14.203 unidades durante el 2016, 1.835 unidades adicionales a las registradas en el 2015, equivalente a un incremento del 14,8%; con este positivo resultado, la culminación de vivienda social anual retorna a su promedio de los últimos diez años.

Por otra parte, se evidenció un crecimiento en las unidades no VIS que sumaron para el 2016 un total de 24.200 soluciones habitacionales nuevas terminadas, con un 3,3% más respecto al 2015; dicho resultado supera levemente el promedio anual de los últimos diez años 23.733.

Gráfica 30. Viviendas culminadas y variación porcentual anual en Bogotá. 2008-2016

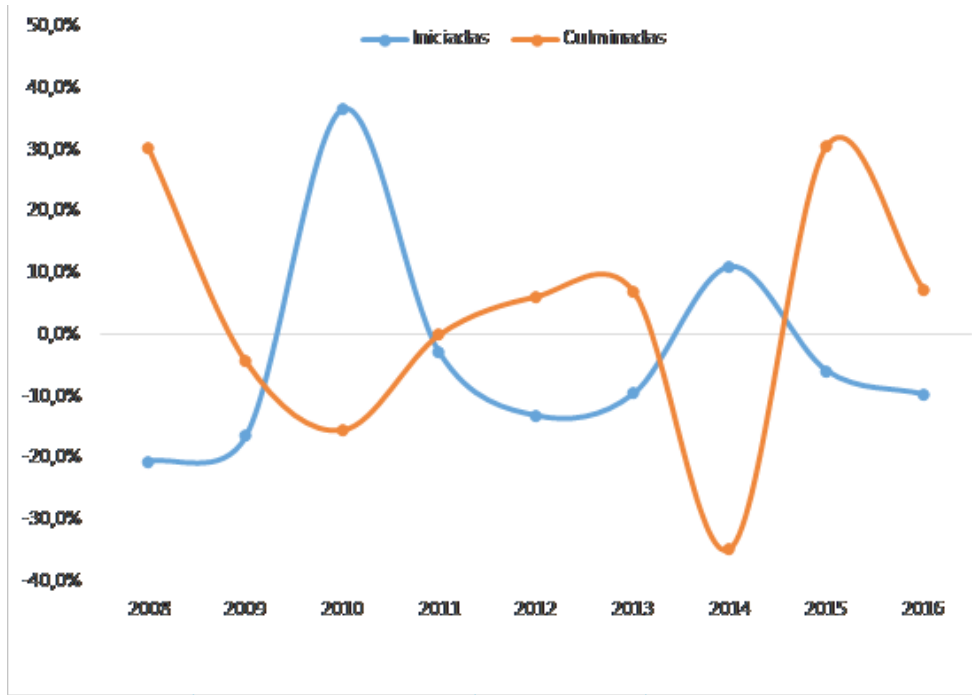


Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



La terminación de obras está relacionada por definición con la dinámica pasada del inicio de construcción de nuevas viviendas. Como lo muestra la gráfica 31 el rezago entre estos dos indicadores no necesariamente es estable a través del tiempo. El fuerte incremento en las iniciaciones del 2010 dio paso a crecimientos positivos crecientes en las unidades culminadas durante los tres años siguientes (2011-2013), en tanto que durante dichos años las iniciaciones de vivienda registraron variaciones negativas, lo que llevó a una fuerte contracción en la terminación de viviendas del 34,7% durante el 2014, año en el cual se registró el nivel más bajo de culminaciones de la última década (27.390).

Gráfica 31. Variación anual viviendas iniciadas vs. culminadas en Bogotá. 2008-2016



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

En cuanto a los años 2015 y 2016 las culminaciones de vivienda han mantenido variaciones positivas, situación que implicará que para el 2017 se disponga de una menor base de unidades que culminarán obra. No obstante, es posible que el resultado del presente año registre una variación positiva, toda vez que los proyectos del programa VIPA de Segunda Generación que se licenciaron a finales del 2016 e iniciarán obra en su totalidad a principios del 2017, deben terminarse a más tardar este año de acuerdo al cronograma establecido en los términos del programa, lo que significaría la culminación de poco más de 6.000 unidades VIP para el 2017.

En 9 de las diecinueve localidades se registraron crecimientos importantes en la culminación de viviendas y, adicionalmente, el resultado del año 2016 fue superior al promedio de los últimos cinco años en más del 20% (ver localidades resaltadas).

Tabla 17. Unidades de vivienda culminadas por localidades. 2015-2016

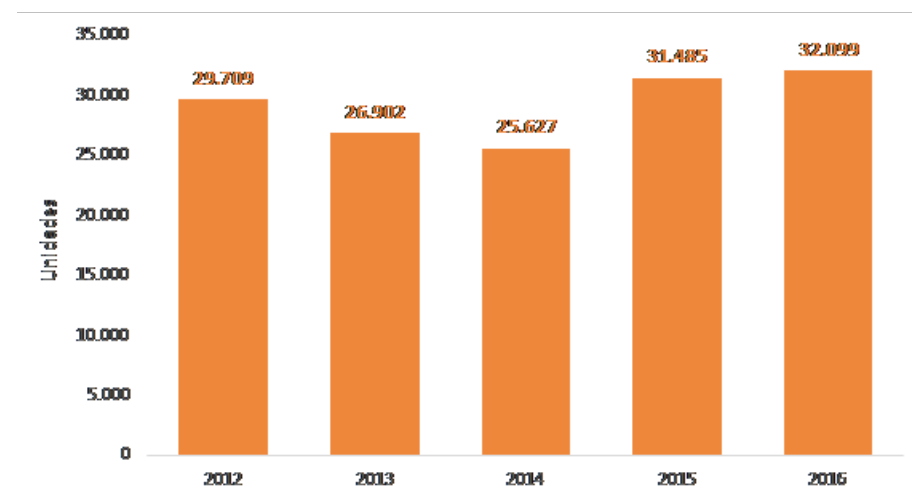
LOCALIDAD	Promedio 2011-2015	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Antonio Nariño	110	119	178	49,6	0,5	0,2
Barrios Unidos	411	376	587	56,1	1,5	0,6
Bosa	2.070	1.463	5.475	274,2	14,3	11,2
Candelaria	15	32	152	375,0	0,4	0,3
Chapinero	1.638	1.969	1.960	-0,5	5,1	0,0
Ciudad Bolívar	2.197	3.455	3.048	-11,8	7,9	-1,1
Engativá	2.522	3.186	2.687	-15,7	7,0	-1,4
Fontibón	2.734	2.162	1.924	-11,0	5,0	-0,7
Kennedy	6.055	5.543	4.600	-17,0	12,0	-2,6
Los Mártires	86	89	349	292,1	0,9	0,7
Puente Aranda	496	894	1.255	40,4	3,3	1,0
Rafael Uribe Uribe	667	458	622	35,8	1,6	0,5
San Cristóbal	625	331	588	77,6	1,5	0,7
Santa Fe	148	104	556	434,6	1,4	1,3
Suba	7.084	4.322	6.137	42,0	16,0	5,1
Teusaquillo	606	799	539	-32,5	1,4	-0,7
Tunjuelito	218	207	99	-52,2	0,3	-0,3
Usaquén	5.829	5.116	5.120	0,1	13,3	0,0
Usme	2.004	1.741	2.456	41,1	6,4	2,0
Sin clasificar	696	3.437	71	-97,9	0,2	-9,4
Total general	36.210	35.803	38.403	7,3	100	7,3

Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

## 2.1.9 Viviendas habilitadas

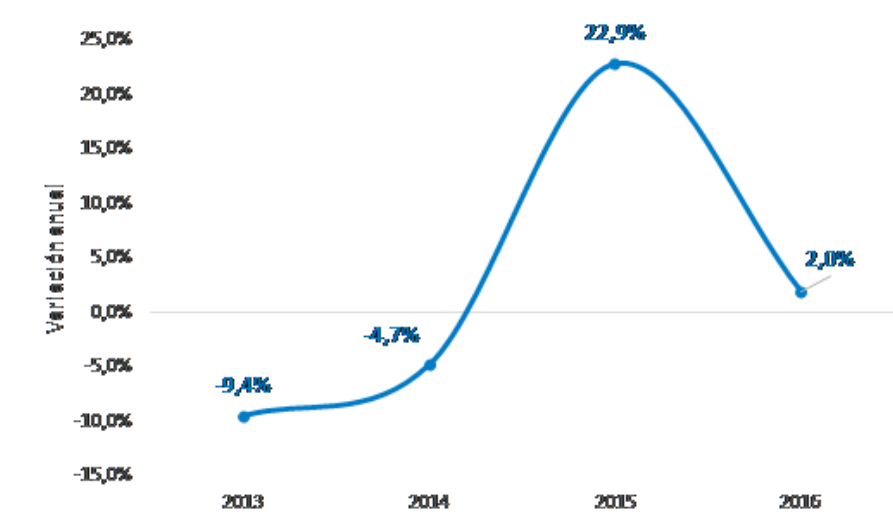
El indicador de viviendas habilitadas es propio de la Secretaría Distrital del Hábitat y determina la cantidad de viviendas nuevas (VIP, VIS y no VIS) que se han construido en el Distrito Capital y que cuentan con servicio definitivo de acueducto y alcantarillado. Estas viviendas nuevas incluyen las desarrolladas en sitio propio. En el 2016 se habilitaron en la ciudad un total de 32.099 viviendas VIS y no VIS, lo que significó un crecimiento del 2% frente al mismo periodo del 2015.

Gráfica 32. Viviendas habilitadas en Bogotá. 2012-2016



Fuente: SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 33. Variación porcentual anual - Unidades de vivienda habilitadas en Bogotá. 2013-2016



Fuente: SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Por tipo de vivienda, registraron conexión definitiva a acueducto y alcantarillado 4.761 unidades con valor de hasta 70 SMMLV, resultando un 20,9% menos que el año 2015. La vivienda de interés social VIS crece en un 11% (pasando de 9.627 a 10.690 unidades). Ahora bien, al analizar los segmentos en conjunto se tiene un total de 15.541 viviendas (VIP/VIS) habilitadas en la ciudad en el 2016, lo que constituyó una disminución del 1.2% frente al mismo periodo del 2015, cuando se habilitaron 15.643 unidades (VIP/VIS). Sin embargo la habilitación VIP/VIS es superior en un 2,7% frente al promedio de los últimos 8 años (15.048 unidades).

Por su parte, la no VIS se concentra en el norte y noroccidente de la ciudad. Así, entre enero y diciembre del 2016, se habilitaron 16.648 unidades; las localidades de Usaquén, Suba y Kennedy concentraron el 64,7% del total de habilitación de este tipo de vivienda (con 4.600, 3.500 y 2.671, respectivamente). Las demás localidades no superaron el 8,7% en su participación individual. El total de unidades habilitadas no VIS en el 2016, implicó un crecimiento del 5,1% frente al mismo periodo del 2015 cuando se habilitaron 15.842 unidades.



Tabla 18. Viviendas habilitadas por tipo de vivienda en Bogotá

Zona	Tipo vivienda	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Bogotá, D.C.	VIP	6.016	4.761	-20,9	14,8	-4,0
	VIS	9.627	10.690	11,0	33,3	3,4
	No VIS	15.842	16.648	5,1	51,9	2,6

Fuente: SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Tabla 19. Viviendas habilitadas por localidades. 2015-2016

LOCALIDAD	Año 2015	Año 2016	Tasa de crecimiento (%)	Participación 2016 (%)	Contribución a la variación
Antonio Nariño	64	56	-12,5	0,2	0,0
Barrios Unidos	90	590	555,6	1,8	1,6
Bosa	3.552	6.520	83,6	20,3	9,4
Chapinero	1.421	1.443	1,5	4,5	0,1
Ciudad Bolívar	2.926	2.653	-9,3	8,3	-0,9
Engativá	1.998	1.763	-11,8	5,5	-0,7
Fontibón	1.885	1.586	-15,9	4,9	-0,9
Kennedy	4.948	4.479	-9,5	14,0	-1,5
La Candelaria	0	82	n.a	0,3	-
Los Mártires	36	24	-33,3	0,1	0,0
Puente Aranda	603	283	-53,1	0,9	-1,0
Rafael Uribe	260	328	26,2	1,0	0,2
San Cristóbal	996	287	-71,2	0,9	-2,3
Santa Fe	2	502	25.000,0	1,6	1,6
Suba	5.338	4.622	-13,4	14,4	-2,3
Teusaquillo	329	463	40,7	1,4	0,4
Tunjuelito	44	33	-25,0	0,1	0,0
Usaquén	5.408	4.758	-12,0	14,8	-2,1
Usme	1.585	1.627	2,6	5,1	0,1
Total general	31.485	32.099	2,0	100	2,0

Fuente: SDHT - Subdirección de Información Sectorial



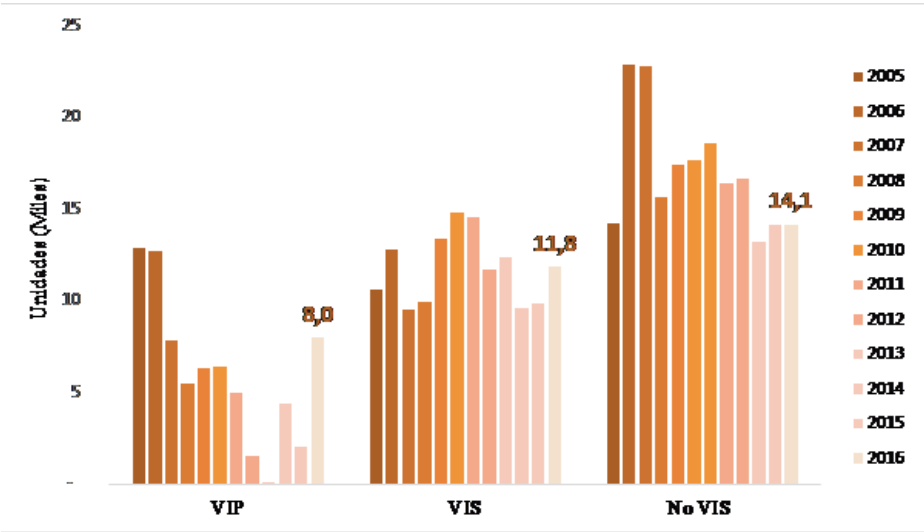
## 2.2 La adquisición de vivienda en el 2016

### 2.2.1 Ventas de vivienda en Bogotá y municipios aledaños

El mercado de vivienda en Bogotá presentó una importante recuperación en el año 2016 registrando la venta de 33.925 unidades, lo que significó un incremento de un 30,9% frente al 2015, cuando se vendieron 25.918 unidades. Este resultado obedece al buen comportamiento que presentó el segmento de precios VIS (Incluyendo VIP), con un incremento del 67,5%, al pasar de 11.814 unidades en el 2015, a 19.790 en el año 2016. Hay que destacar el incremento en ventas de la VIP en Bogotá con un registro del 297%, pasando de 2.006 unidades en el 2015 a 7.966 en el 2016, lo que explica la importante gestión que la Administración Distrital ha venido desarrollando en la puesta en marcha del proyecto de vivienda Campo Verde, ubicado en la localidad de Bosa.

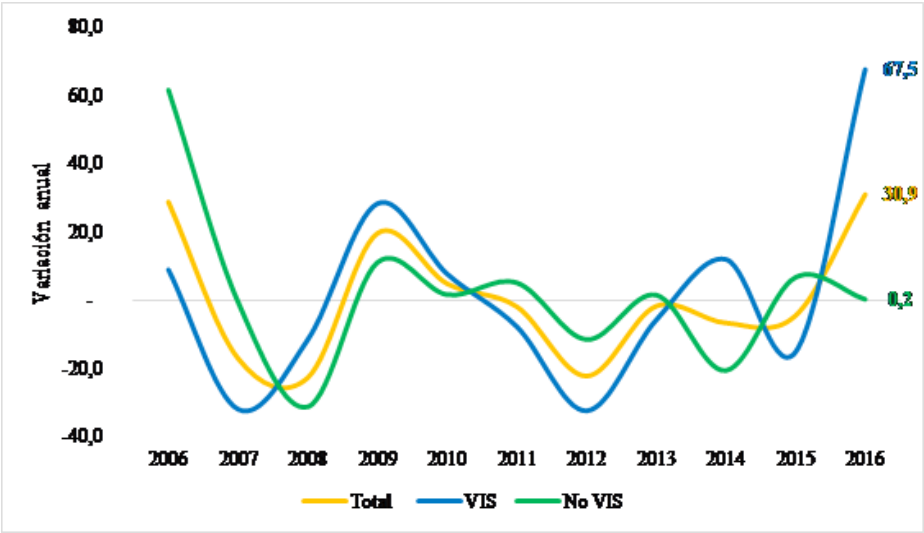
En tanto, la vivienda de precio superior a VIS en el año 2016, permaneció estable presentando una variación del 0,2% al pasar de 14.104 a 14.135 unidades (ver gráficas 34 y 35).

Gráfica 34. Venta de vivienda en Bogotá. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 35. Variación anual - venta de vivienda en Bogotá. 2006-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

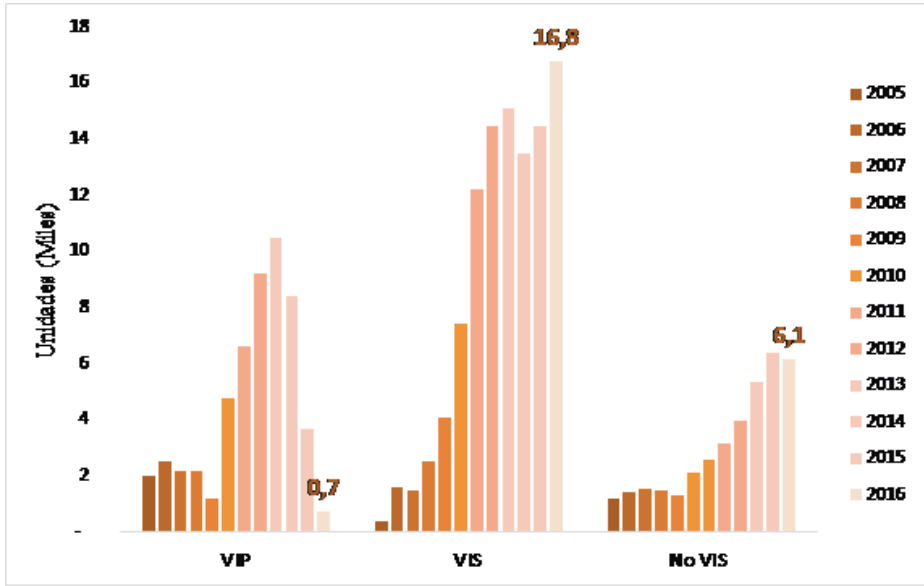
En los municipios aledaños a Bogotá, se registró en el 2016 la venta de 23.068 unidades de vivienda, lo que significó una disminución del 3,6% frente al 2015, cuando se vendieron 24.498 unidades. Este buen resultado obedece principalmente al segmento de precios VIS (incluyendo VIP), que pesa un 74% en el mercado y que presentó

una contracción del 3,6%, al pasar de 18.115 unidades en el 2015 a 17.466 en el año 2016. En el mercado de la VIP, la contracción fue aún mayor al pasar de 3.679 unidades en el 2015 a 703 unidades en el 2016, lo que representó una disminución del 81%. Esto marca un importante contraste con la situación presentada en la capital, donde este segmento fue el que dio impulso a los resultados en materia de ventas (ver gráficas 36 y 37).

En el segmento de precios no VIS (superior a 135 SMMLV), el resultado en venta de vivienda también fue negativo, presentando una caída de 3,8% al pasar de 6.383 en el 2015 a 6.142 en el 2016. Este resultado demuestra qué cambios en las condiciones de mercado de vivienda en Bogotá, afectan el comportamiento del mercado en los municipios aledaños, en la medida que funcionan como bienes sustitutos.



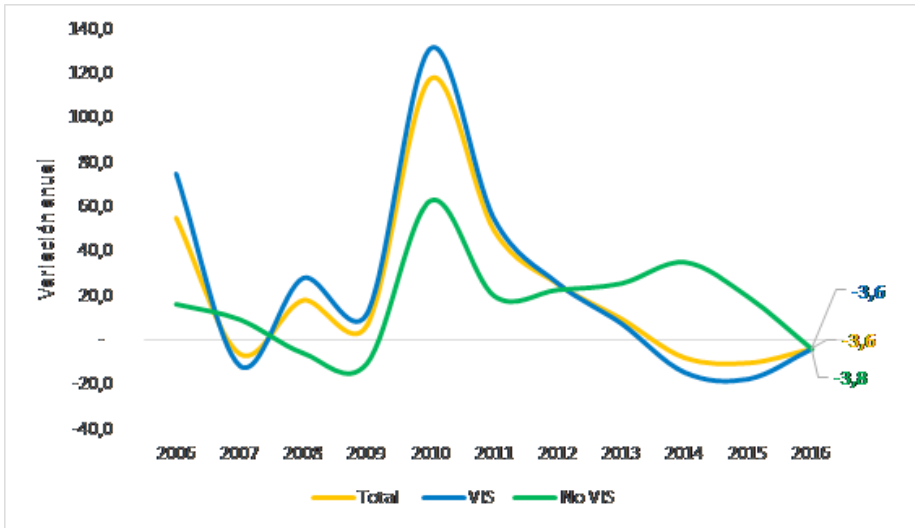
Gráfica 36. Venta de vivienda en los municipios aledaños. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

La variación negativa en la venta de vivienda en los municipios aledaños obedece principalmente a los malos resultados en Zipaquirá (1.511 viviendas menos), Funza (-833), Facatativá (-302), Cajicá (-182), Chía (-155), Soacha (-152) y La Calera (-112). En tanto, Madrid (2.064 unidades más), Mosquera (262) y Cota (31), aportaron positivamente al crecimiento del indicador.

Gráfica 37. Variación anual - venta de vivienda en los municipios aledaños. 2006-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

Tabla 20. Ventas de vivienda en los municipios aledaños 2015-2016

Municipios	Año 2015	Año 2016	Diferencia	Variación	Contribución	Participación
Municipios Aledaños	24.498	23.608	-890,0	-3,6	-3,6	100,0
Madrid	3.113	5.177	2.064,0	66,3	8,4	21,9
Mosquera	2.115	2.377	262,0	12,4	1,1	10,1
Cota	130	161	31,0	23,8	0,1	0,7
La Calera	653	541	-112,0	-17,2	-0,5	2,3
Soacha	8.953	8.801	-152,0	-1,7	-0,6	37,3
Chía	973	818	-155,0	-15,9	-0,6	3,5
Cajicá	1.739	1.557	-182,0	-10,5	-0,7	6,6
Facatativá	1.345	1.043	-302,0	-22,5	-1,2	4,4
Funza	1.083	250	-833,0	-76,9	-3,4	1,1
Zipaquirá	4.394	2.883	-1.511,0	-34,4	-6,2	12,2

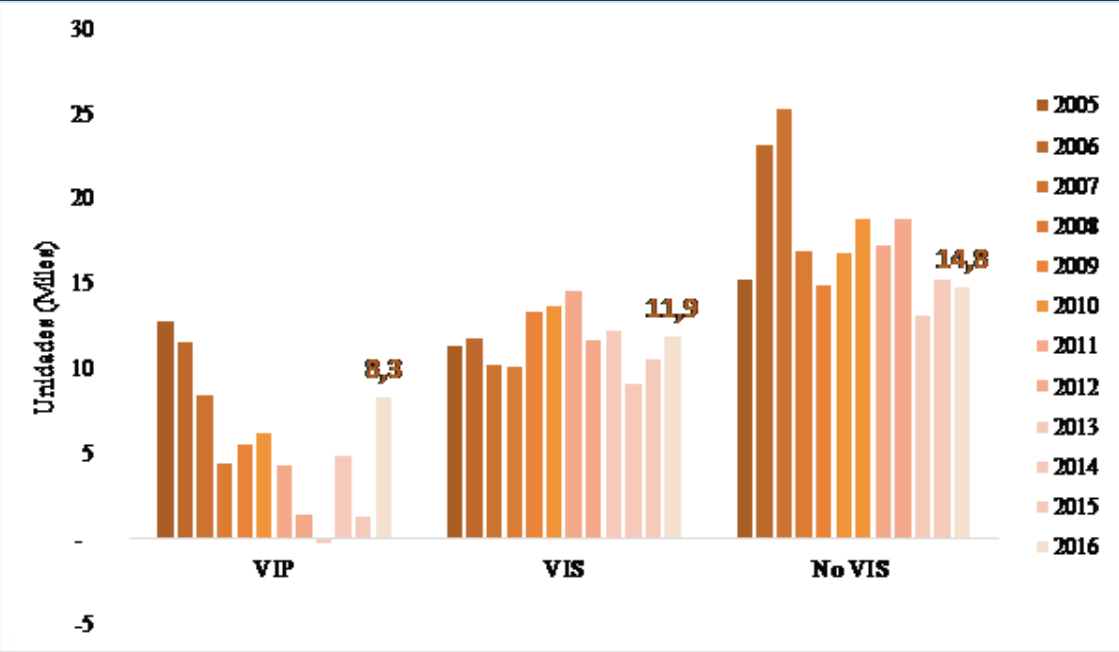
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

## 2.2.2 Lanzamientos en Bogotá y municipios aledaños

Durante el año 2016, el número de viviendas nuevas disponibles para su comercialización (a través de una sala de ventas en Bogotá), aumentaron en un 28,8% si se compara con el 2015, al pasar de 27.152 unidades a 34.984. Este buen comportamiento de los lanzamientos en la ciudad, obedece al segmento VIS (incluyendo VIP), el cual aumentó un 69.3% al pasar de 11.945 unidades a 20.226. Por su parte, el lanzamiento de vivienda No VIS en la ciudad, decreció un 3% en el 2016, al pasar de 15.207 unidades a 14.758.

De forma global, las ventas y lanzamientos de unidades de vivienda en el año 2016, representa un repunte si se compara con los años anteriores. Sin embargo, los valores aún no alcanzan la magnitud de los periodos 2006 y 2007 (ver gráficas 38 y 39).

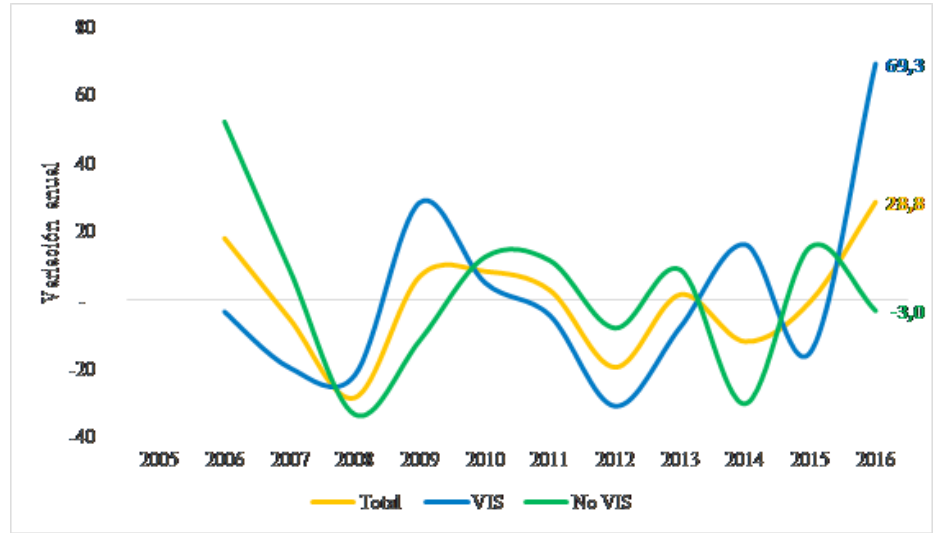
Gráfica 38. Lanzamientos de vivienda en Bogotá. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



Gráfica 39. Variación anual - lanzamientos de vivienda en Bogotá. 2005-2016

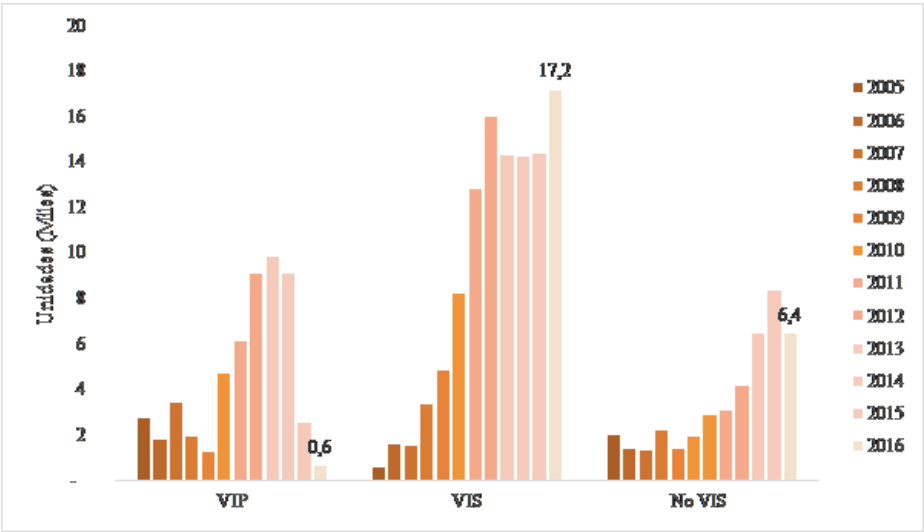


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

En los municipios aledaños, el lanzamiento de vivienda presentó una disminución del 4,1% al pasar de 25.196 unidades en el año 2015 a 24.153 en el 2016. Este resultado se explica por la disminución del 23% en el segmento

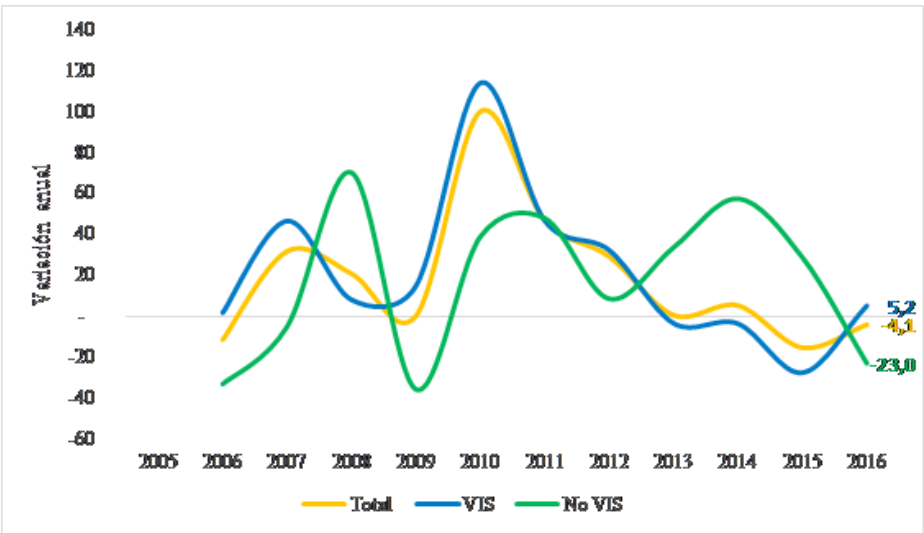
de precios no VIS. En el segmento VIS, la cantidad de lanzamientos en los municipios aledaños, mostró una variación positiva del 5,2% (ver gráficas 40 y 41).

Gráfica 40. Lanzamiento de vivienda en los municipios aledaños. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 41. Variación anual - lanzamiento de vivienda en los municipios aledaños. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

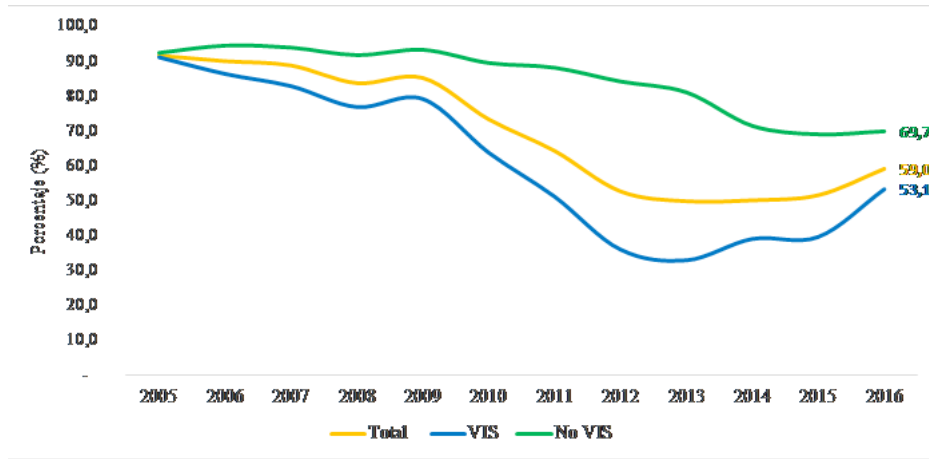
### 2.2.3 Ventas por rango de precios

Teniendo en cuenta los resultados sobre ventas de vivienda tanto en Bogotá, como en sus municipios aledaños, es de esperar que el mercado haya presentado una recomposición en cuanto a la participación se refiere.

En la gráfica 42 se aprecia que el mercado para los diferentes segmentos de vivienda en el año 2005, era cercano al 90%, dejando el remanente a los municipios cercanos. La participación disminuyó paulatinamente, presentando los valores más bajos en los años 2013 y 2014 (52,5% y 49,7%, respectivamente), tendencia que cambió de manera importante en el año 2016, cuando Bogotá alcanzó una participación del 59% del mercado total de vivienda con un 69% de VIS y un 53,1% de no VIS.



Gráfica 42. Participación en el mercado de vivienda. Bogotá en la región Bogotá-Cundinamarca. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

## 2.2.4 Ventas por localidad

La venta de vivienda en la ciudad de Bogotá, tuvo una ubicación espacial definida, toda vez que 3 localidades concentraron el 53,4% del total de ventas: Bosa (29%), Suba (13,6%), Usaquén (10,9%), con un total de 18.125 unidades, de las cuales 12.199 son VIS (67%). Se destaca el caso de la localidad de Bosa, donde se produjeron en ese año 9.833 unidades, todas pertenecientes al segmento de precios VIS (incluyendo VIP). Como ya se anotó en esta localidad

hay una fuerte influencia del proyecto de vivienda Campo Verde, el cual representó una importante porción de la oferta VIP en esta zona.

Tabla 21. Venta de vivienda en Bogotá en el 2016

Localidad	Tipo de vivienda		TOTAL	Participación (%)
	VIS	NO VIS		
Bosa	9.833		9.833	29,0
Suba	1.624	2.974	4.598	13,6
Usaquen	662	3.032	3.694	10,9
Kennedy	1.048	2.086	3.134	9,2
Fontibon	1.986	862	2.848	8,4
Engativá	656	1.094	1.750	5,2
San Cristobal	1.338	120	1.458	4,3
Usme	1.379		1.379	4,1
Chapinero	-	1.247	1.247	3,7
Santa Fe	141	784	925	2,7
Teusaquillo	226	661	887	2,6
Puente Aranda	353	343	696	2,1
Rafael Uribe Uribe	362	156	518	1,5
Barrios Unidos	-	365	365	1,1
Ciudad Bolivar	182	104	286	0,8
Los Mártires	-	159	159	0,5
Antonio Nariño	-	71	71	0,2
Candelaria	-	45	45	0,1
Tunjuelito	-	32	32	0,1
Total	19.790	14.135	33.925	100,0

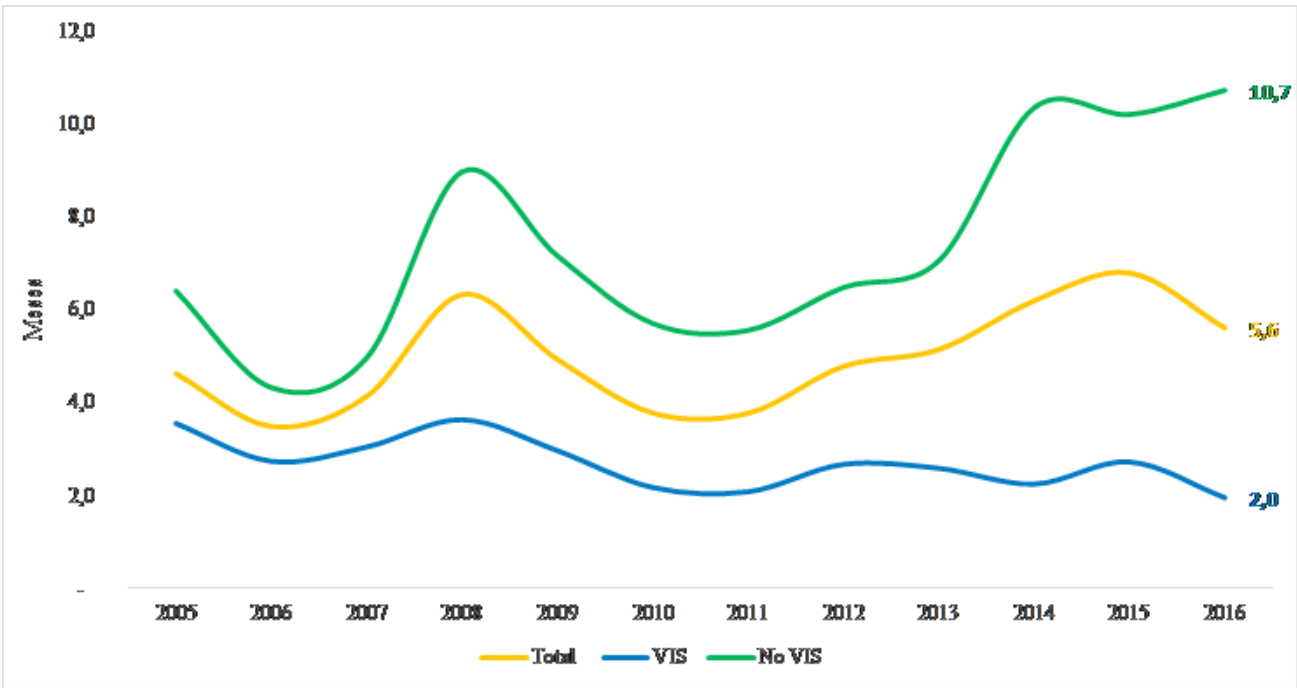
Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial

## 2.2.5 Rotación de vivienda en Bogotá

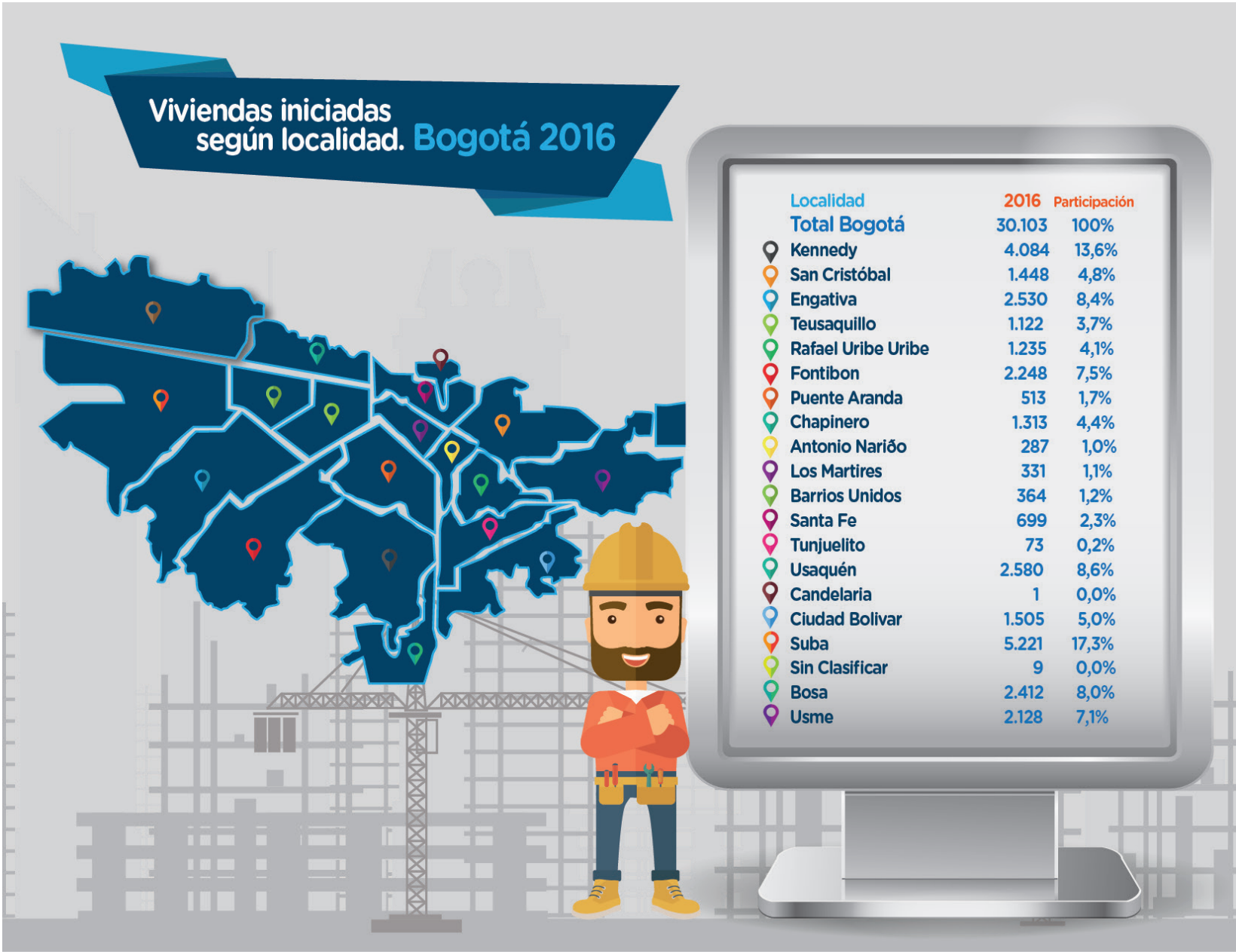
El indicador de rotación mide el número de meses que demoraría en venderse la actual oferta de vivienda, teniendo en cuenta el actual ritmo de ventas.

Durante el año 2016 este indicador disminuyó en comparación con el 2015, pasando de 7 meses promedio anual en el 2015, a 5,6 meses; acorde con la mayor demanda de vivienda presentada. Este comportamiento obedece principalmente al segmento de vivienda VIS, el cual también presentó una disminución en el indicador de rotación, con un resultado promedio de 2 meses para su venta.

Gráfica 43. Rotación por tipo de vivienda en Bogotá. 2005-2016



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos SDHT – Subdirección de Información Sectorial





## 3. Perspectivas y retos

### 3.1 Perspectivas generales

Para el 2017 se podrían presentar algunos riesgos como el estancamiento de economías avanzadas, las políticas proteccionistas, los efectos de contagio del ajuste de la economía china, menor liquidez y vulnerabilidad de las condiciones financieras.

A lo anterior se suma el ambiente de incertidumbre a nivel mundial, el cual no se ha despejado plenamente. Están pendientes por precisar grandes temas como cuál será la política económica y de relaciones exteriores que adoptará el presidente de Estados Unidos y qué mecanismo adoptará el Reino Unido en su nuevo relacionamiento con la Unión Europea, entre otros. Adicionalmente, influirán factores no económicos como los problemas migratorios, la guerra civil en algunos países del Medio Oriente o la amenaza de ataques terroristas en territorio occidental.

A nivel local, en medio de la cascada de alzas, el país está ante expectativas favorables en frentes claves como la inflación, las tasas de interés, el recaudo de impuestos (gracias a la reforma tributaria), el incremento de los precios del petróleo, el despegue de la inversión en infraestructura, la producción agropecuaria y la dinámica de la actividad turística.

Por esas razones, los expertos pronostican para el 2017 un panorama mejor que el del 2016. Y es que además de los aspectos señalados, hay otros que hacen ver al país con cierto nivel de optimismo, frente a lo sucedido el año anterior. Por ejemplo, el comercio exterior es otra de las noticias con tendencia positiva para el periodo que comienza, si se tiene en cuenta que en el cierre del 2016 mostró una leve recuperación.

No obstante, no está claro cómo despejar nubarrones liderados por el menor ritmo de crecimiento del Producto interno bruto, los altibajos en la producción industrial, el estancamiento de las ventas del comercio y el impacto que

podría tener en la demanda interna la entrada en vigor de la reforma tributaria, especialmente en lo que se refiere al aumento del IVA general del 16 al 19%.

Para el año 2017 se estima que la construcción de vivienda tendrá un buen comportamiento en Bogotá, teniendo en cuenta el notable comportamiento de las licencias y ventas de vivienda en el 2016 y al repunte de indicadores del sector en los meses finales del año pasado. Ahora bien, estas buenas perspectivas se verán acompañadas del reflejo de obras civiles desarrolladas en la capital durante el 2017, cuando ya empiecen a tener cierto grado de avance, que en conjunto (edificaciones y obras civiles), jalonarán la economía bogotana.

Según las proyecciones realizadas por CAMACOL, el crecimiento de la actividad edificadora en el país podrá estar cercana al 4,4% en 2017. El pronóstico se desprende de la perspectiva de reactivación del segmento de vivienda de interés prioritario VIP y la segunda fase del programa de vivienda gratuita que tendría un aporte relevante.





Asimismo, la continuidad del subsidio a la tasa de interés para la vivienda social Frech II, el programa Mi Casa Ya y el subsidio a la tasa para la clase media, determinarán los volúmenes de actividad. En el segmento no residencial, hay expectativas positivas con la construcción de establecimientos educativos derivados del Plan Nacional de Infraestructura Educativa.

El desafío es grande y se debe seguir trabajando para tener una oferta de vivienda adecuada al segmento de vivienda de precio inferior a 135 SMMVL (\$99.591.795), por lo cual no sólo se enfoca en la oferta, sino también en programas que dinamicen el acceso a la vivienda para los hogares con menos ingresos.

La meta de la actual administración es construir 150.000 viviendas, de las cuales se espera construir 40.000 en el año 2017; ahora bien, de estas cuarenta mil el reto es que el 40% (16.000) correspondan a vivienda de interés social. La meta de la actual administración se traduciría en

un crecimiento del 30% en el sector de las edificaciones, desafío ambicioso de esta administración.

Ahora, el inicio de obra para la construcción de 40.000 viviendas, se traduce en un impacto en el PIB de Bogotá, pero es en el PIB de la construcción donde se reflejará un mayor aumento; en materia de empleo se espera que el inicio de estas obras genere por lo menos 15.600 empleos en el sector de la construcción. Esto, en una perspectiva de bajo crecimiento para el país (2%), implica que el sector de la construcción crecerá un 4,4%, en viviendas. De hecho, se espera que en el 2017 el sector de la construcción sea el sector líder de la economía y que el sector de la construcción tenga un crecimiento entre el 4% y 5%.

La Secretaría del Hábitat trabajará de la mano de la Secretaría Distrital de Planeación para gestionar suelo a través de la aprobación de 10 Planes Parciales, habilitando 422,56 hectáreas donde se construirán 74.474 viviendas y continuará con la gestión para que los bogotanos accedan a los 45.000 subsidios que el gobierno nacional aún tiene disponibles para la ciudad.

## 3.2 Proyecciones para el 2017

Si bien las perspectivas económicas para Bogotá en el 2017 siguen siendo de un desempeño moderado tal y como lo confirman los recientes resultados sobre confianza industrial<sup>5</sup>, índice que reporta su peor<sup>6</sup> resultado desde febrero del 2013. El sector de la construcción residencial en el cuarto trimestre del 2016 mostró señales de un posible repunte en los niveles de actividad para el 2017; esta posible mejoría está sustentada en los resultados reportados por los principales indicadores de perspectiva y actividad en la ciudad.

- El número de licencias aprobadas para construcción de vivienda registran un crecimiento del 83,2% frente al dato del cuarto trimestre del 2015.

- Las ventas<sup>7</sup> trimestrales de vivienda registraron un crecimiento del 27,8% frente al cuarto trimestre del 2015.

- Los lanzamientos<sup>8</sup> marcaron un crecimiento en el cuarto trimestre del 2016 del 11% frente al mismo periodo del 2015.

- Las iniciaciones de vivienda reportadas por el DANE en la ciudad, alcanzaron un crecimiento del 15,1%.

Este excelente cierre de año del sector, combinado con la perspectiva de reactivación del segmento de vivienda de interés prioritario (VIP), la continuidad del subsidio<sup>9</sup> a la tasa de interés para la vivienda social Frech II, el programa Mi Casa Ya, el subsidio a la tasa para la clase media y por último la creciente expectativa de cumplimiento de las metas de inflación por parte del Banco Central, permiten plantear un escenario para el 2017 de perspectivas positivas para el sector residencial donde la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) estima que el número de licencias de construcción aprobadas en Bogotá, podrían ascender a 45.076 unidades, registrando un aumento del 9,9% frente al dato obtenido en el 2016; la entidad también espera que este nivel de licenciamiento se materialice en la iniciación de 33.779 construcciones durante el 2017, marcando un crecimiento del 12% en la actividad constructiva residencial en la ciudad. En cuanto a la demanda la SDHT espera un crecimiento del 5,2% en el nivel de ventas para el 2017; este indicador es para el cual se prevee el más bajo desempeño debido al posible freno que significa la prociclicidad de la demanda de vivienda.

5. Este índice es calculado por Fedesarrollo con base en la “Encuesta de Expectativas de la Industria” realizada por el mismo Fedesarrollo.

6. Según el último reporte de Fedesarrollo este resultado se explica principalmente por un aumento acelerado de los inventarios y la caída en pedidos.

7. Indicador reportado por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).

8. Indicador reportado por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).

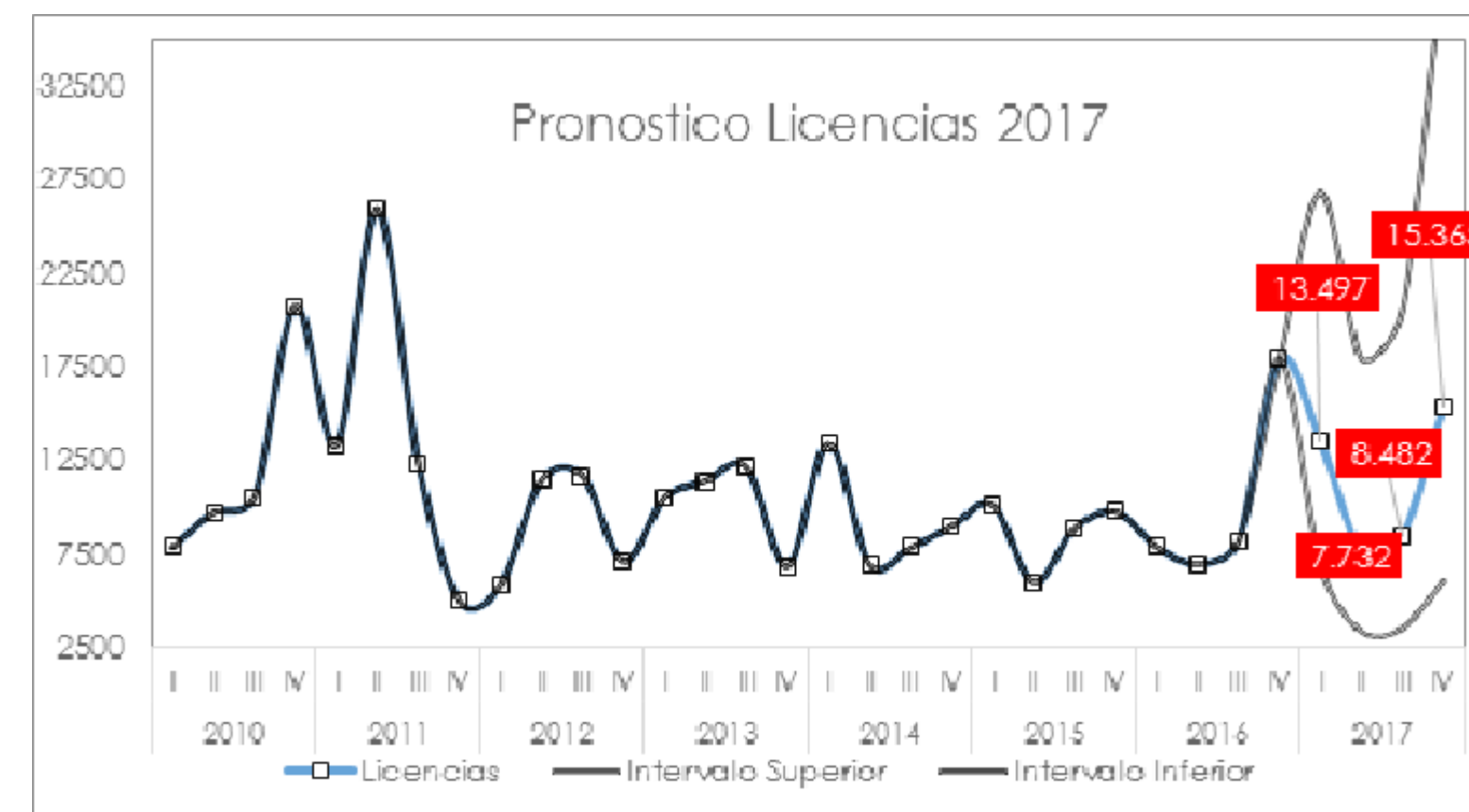
9. Atendiendo segmentos de la población que el mercado formal no ha podido absorber de manera eficiente.

Como consecuencia la SDHT, vislumbra que el año 2017 sea positivo en el segmento residencial con un crecimiento si bien moderado, con alta posibilidad de mantenerse dentro de los promedios históricos y ser uno de los motores de la economía capitalina.

La Secretaría es positiva para el desempeño del sector constructivo de la ciudad en el 2017, pero entiende el gran desafío que significa seguir trabajando a fin de tener una oferta de vivienda adecuada para el segmento de vivienda de precio inferior a 135 SMMVL (\$99.591.795); por ello no sólo se enfoca en la oferta, sino también en programas que dinamicen el acceso a la vivienda para los hogares con menos ingresos, los cuales buscan generar la capacidad financiera suficiente para que los segmentos más vulnerables de la población accedan al mercado formal de vivienda.

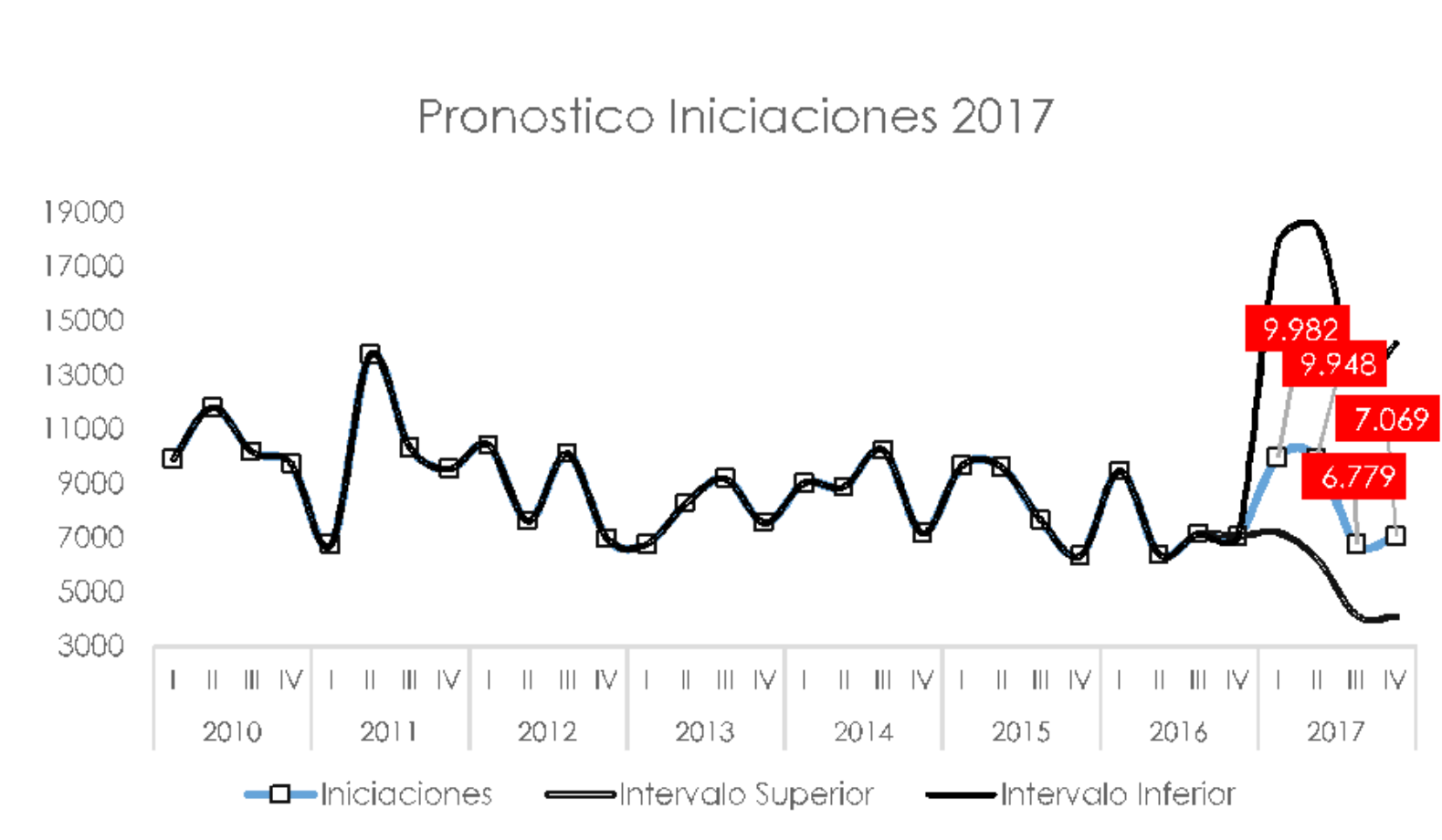
Los gráficos 44 al 46 contienen los resultados de los pronósticos realizados por esta institución por trimestre para cada uno de los indicadores mencionados.

Gráfica 44. Pronóstico licencias residenciales 2017



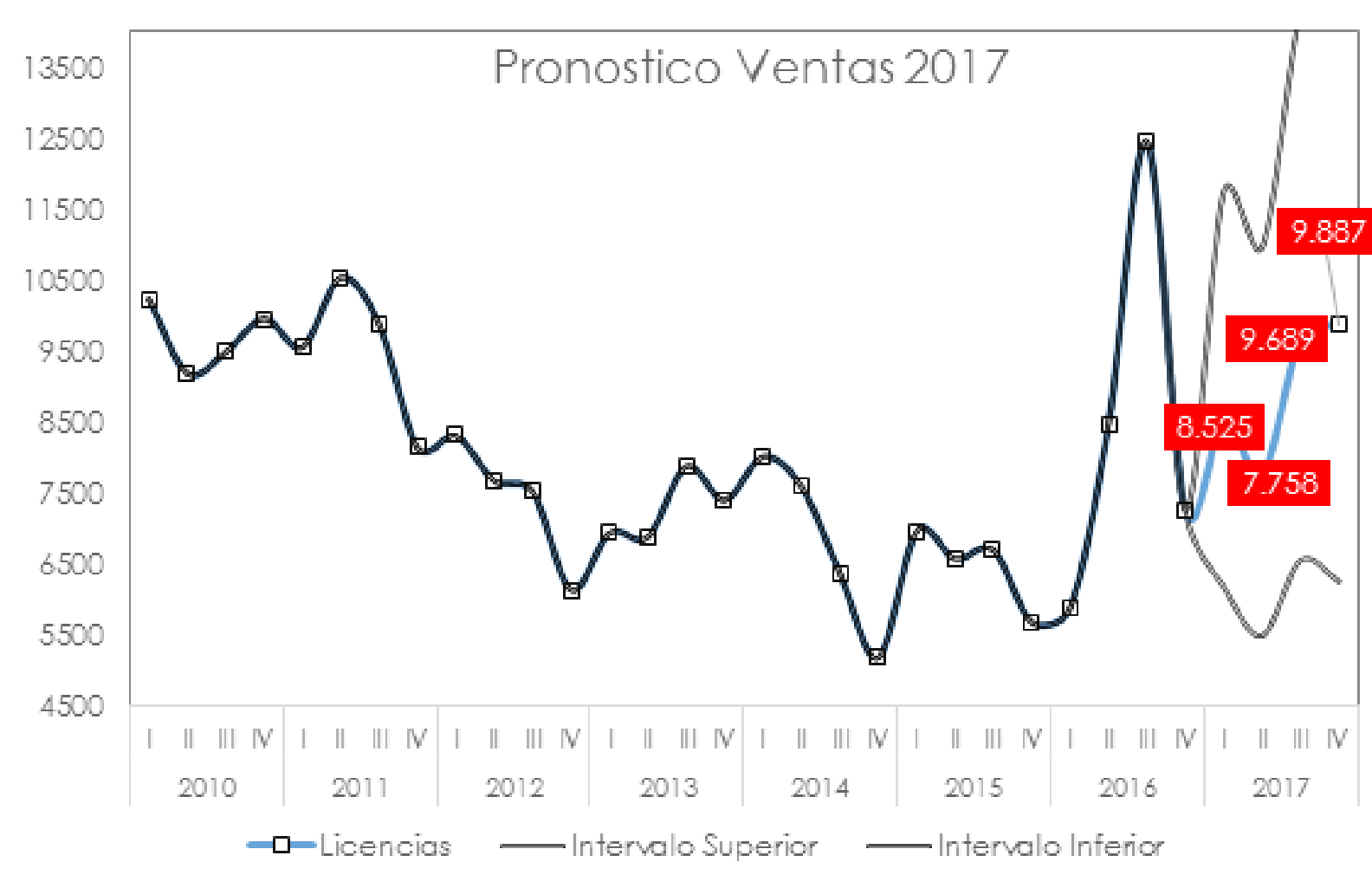
Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 45. Pronóstico iniciaciones residenciales 2017



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial

Gráfica 46. Pronóstico ventas residenciales 2017



Fuente: DANE. Cálculos SDHT - Subdirección de Información Sectorial



## Bibliografía

---

Asociación Nacional de Industriales (Andi). Balance 2016 y perspectivas 2017

Banco de la República (Banrep) 2016. Informe de la Junta Directiva al Congreso de la República.

Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) 2016. Balance y perspectivas del sector edificador 2016-2017

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). Índices de precios al consumidor. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). Mercado laboral. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). Licencias de construcción. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). Censo de edificaciones. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane). Financiación de vivienda y cartera hipotecaria. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda>. <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda>

Fedesarrollo. Prospectiva Económica 2016 y tendencia económica Institutos de Estadísticas, Cuentas Nacionales Y Bancos Centrales 2016-2017. Producto interno bruto diferentes países del mundo.

La Galería Inmobiliaria. Comportamiento de las ventas de vivienda en Bogotá y los municipios aledaños

Secretaría Distrital del Hábitat. Subdirección de información sectorial. Boletines e informes estadísticos de mercado laboral, inflación, financiación de vivienda, cartera hipotecaria, viviendas habilitadas, viviendas iniciadas, licencias de construcción y tasas de interés. <http://habitatencifras.habitatbogota.gov.co/>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) 2016. Balance de las economías de América Latina y el Caribe

Fondo Monetario Internacional (FMI). <http://www.imf.org/external/spanish/>

Banco Mundial. <http://www.bancomundial.org/>